

Univerzita Karlova v Praze
Právnická fakulta

Mgr. Aleš Cemper

VLASTNICKÉ PRÁVO K NEMOVITOSTEM
OWNERSHIP OF REAL ESTATE

Disertační práce

Školitel autora disertační práce: doc. JUDr. Josef Salač, Ph.D.

Katedra občanského práva

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 31. května 2016

Poděkování

Rád bych touto cestou poděkoval svému školiteli, doc. JUDr. Josefovi Salačovi, Ph.D., za pomoc při výběru tématu práce a cenné rady při jejím vypracování.

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem předkládanou disertační práci vypracoval samostatně, všechny použité prameny a literatura byly řádně citovány a práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

V Praze 31. května 2016

.....
Mgr. Aleš Cemper

OBSAH:

1	ÚVOD	1
2	NEMOVITOST, SOUČÁST A PŘÍSLUŠENSTVÍ NEMOVITOSTI.....	7
2.1	NEMOVITOST RESP. NEMOVITÁ VĚC JAKO PRÁVNÍ TERMÍN	7
2.1.1	Pozemky.....	9
2.1.2	Podzemní stavby se samostatným účelovým určením.....	10
2.1.3	Věcná práva k pozemkům a stavbám.....	16
2.1.4	Práva, která za nemovité věci prohlásí zákon	17
2.1.5	Věci, které nejsou součástí pozemku a nelze je přenést z místa na místo bez porušení jejich podstaty.....	17
2.1.6	Stavby prohlášené za nemovitosti mimo rámec § 498 Občanského zákoníku.....	20
2.2	SOUČÁST A PŘÍSLUŠENSTVÍ NEMOVITOSTI	21
2.2.1	Součást nemovitosti	21
2.2.2	Příslušenství nemovitosti	29
3	VLASTNICKÉ PRÁVO A JEHO TEORIE	38
3.1	VLASTNICKÉ PRÁVO	38
3.1.1	Definice vlastnického práva	39
3.1.2	Charakteristické rysy vlastnického práva.....	43
3.1.3	Analytické vymezení vlastnického práva	46
3.2	VLASTNICKÉ PRÁVO A HISTORICKÝ VÝVOJ JEHO ÚPRAVY.....	49
3.2.1	Vlastnické právo ve starověkém Římě	49
3.2.2	Vlastnické právo dle OZO	61
3.2.3	Vlastnické právo v době plánovaného hospodářství	64
4	VLASTNICKÉ PRÁVO K NEMOVITÝM VĚCEM DLE AKTUÁLNÍ PRÁVNÍ ÚPRAVY.....	72
4.1	VLASTNICKÉ PRÁVO A JEHO ÚPRAVA V MEZINÁRODNÍCH SMLOUVÁCH	72
4.2	VLASTNICKÉ PRÁVO A JEHO ÚSTAVNÍ ZAKOTVENÍ.....	74
4.3	VLASTNICKÉ PRÁVO K NEMOVITÝM VĚCEM A VLASTNICTVÍ V OBČANSKÉM ZÁKONÍKU	78
4.3.1	Zakotvení vlastnického práva v Občanském zákoníku	78
4.3.2	Specifické zásady aplikované na vlastnické právo k nemovitostem	80
4.3.3	Jednotlivé způsoby nabytí vlastnického práva k nemovitostem.....	97
4.3.4	Zánik vlastnického práva k nemovitostem	125
4.3.5	Problematické otázky, které mohou vzniknout při převodu vlastnického práva k nemovitostem	126
4.3.6	Omezení vlastnického práva k nemovitostem (teoretický rozbor a související praktické a problematické otázky):.....	139
4.3.7	Ochrana vlastnického práva k nemovitostem.....	195
5	KATASTR NEMOVITOSTÍ.....	203
5.1	HISTORICKÝ VÝVOJ EVIDENCE VLASTNICKÉHO PRÁVA K NEMOVITOSTEM NA ÚZEMÍ ČESKÉ REPUBLIKY	203
5.2	KATASTR NEMOVITOSTÍ V SOUČASNÉ DOBĚ	205
5.3	PRINCIP FORMÁLNÍ A MATERIÁLNÍ PUBLICITY KATASTRU NEMOVITOSTÍ	206
5.4	POZNÁMKY ROZEPŘE A SPORNOSTI V KATASTRU NEMOVITOSTÍ	219
5.4.1	Poznámka rozepře	219
5.4.2	Poznámka spornosti.....	221
5.4.3	Poznámka spornosti podle Katastrálního zákona	226

5.5	ZÁSADA PRIORITY ZÁPISŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ	226
5.6	DALŠÍ ZÁSADY VEDENÍ PRÁVNÍCH POMĚRŮ V KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	228
6	ZÁVĚR.....	229
	SHRNUTÍ.....	237
	SUMMARY	240
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	244

ANOTACE

Aniž si to uvědomujeme, nemovité věci obklopují každého z nás. Jelikož představují nemalé majetkové hodnoty, je i vlastnické právo ve vztahu k nemovitostem vnímáno daleko intenzivněji, než k jiným věcem. Proto je vlastnickému právu a nemovitostem v právních řádech různých států věnován poměrně velký prostor. Nejinak je tomu i v českém občanském zákoníku, který nabyl účinnosti 1. ledna 2014. Tato práce se vedle obecného pojednání o vlastnickém právu a nemovitostech zaměřuje na teoretický rozbor nejdůležitějších změn a novinek týkajících se vlastnického práva k nemovitostem, které nový civilní kodex přinesl, i na posouzení jejich praktického dopadu do právních vztahů. V rámci jednotlivých témat odkazuje práce na judikaturu soudů z doby před nabytím účinnosti nového občanského zákoníku, která je podle názoru autora použitelná i na právní vztahy vzniklé za nové civilněprávní úpravy. Jelikož je pro vlastnické právo k většině nemovitých věcí podstatná jeho evidence v katastru nemovitostí, zaměřuje se práce i na základní principy fungování tohoto veřejného seznamu.

KLÍČOVÁ SLOVA

Vlastnické právo, nemovitost, katastr nemovitostí.

ABSTRACT

Even though we may not realize it, immovables are all around us. Because immovables are usually considered very valuable, ownership of real estate is examined more comprehensively in comparison to other things. Therefore, the laws of different states pay detailed attention to ownership rights and real estate. The same applies to the Czech Civil Code which came into effect as of 1 January 2014. This thesis is focused on a general explanation of ownership rights and immovables. Furthermore, it focuses on the theoretical analysis of the most important changes and developments that relate to real estate ownership rights brought about by the new Civil Code as well as on the consideration of the practical impact of these changes on legal relationships. Within the framework of these particular topics, the thesis refers to court decisions issued prior to the new Civil Code becoming effective, which are, in the author's view, also applicable to legal relationships established under the new civil rules. The basic principles of the operation of the Real Estate Register are also the subject of this thesis because the registration of the ownership rights of the majority of immovables in such a public register is necessary.

KEY WORDS

Property law, real estate, real estate register.

SEZNAM ZKRATEK

Katastrální zákon	Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v aktuálním znění
Listina	Zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod, v aktuálním znění
Občanský zákoník	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění
OSŘ	Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v aktuálním znění
OZ 1950	Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, v příslušném znění
OZ 1964	Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v příslušném znění
OZO	Zákon č. 946/1811 Sb. zák., Obecný zákoník občanský, v příslušném znění
Stavební zákon	Zákon č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu, v aktuálním znění.
Úmluva	Úmluva o ochraně lidských práv a základních svobod zveřejněná ve sbírce zákonů pod č. 209/1992 Sb.
Ústava	Zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, v aktuálním znění
Vládní návrh OZ 1937	Vládní návrh československého občanského zákoníku z roku 1937
Zákon o vyvlastnění	Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, v aktuálním znění.

1 Úvod

Nemovitě věci hrají důležitou roli v životě každého z nás. Každý subjekt práva, ať se jedná o fyzickou nebo právnickou osobu, přichází s nemovitostmi¹ do styku na dennodenní bázi, a to v různých situacích a na základě různých právních důvodů, zejména práva vlastnického, práva nájmu, pachtu či jiného užívacího práva. Nemovitosti jsou proto velmi častým předmětem právních vztahů. Vzhledem k hodnotám, které představují, je nutné věnovat jim zvýšenou pozornost. Současná právní úprava nakládání s nemovitostmi je obsažena v zákoně č. 89/2014 Sb., občanský zákoník, v platném znění, účinném od 1. ledna 2014 (dále také jako „**Občanský zákoník**“). Přináší ve srovnání s původní právní úpravou obsaženou v zákoně č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále také jako „**OZ 1964**“) řadu zcela zásadních změn a novinek, zejména co se vlastnického práva a nemovitostí týká. Protože nový civilní kodex nabyt účinnosti teprve nedávno a některá jeho ustanovení připouštějí různý výklad, je právní praxe postavena před složitou situací při aplikaci civilního práva. Judikatura Nejvyššího soudu ČR, která by mohla poskytnout vodítko pro výklad sporných ustanovení Občanského zákoníku, zatím existuje pouze v nepatrné míře. Je tedy aktuální a zcela zásadní otázkou, zda a případně v jakém rozsahu může judikatura vydaná za účinnosti OZ 1964, případně judikatura vydaná za účinnosti zákona č. 946/1811 ř. z., obecný zákoník občanský (dále jen „**OZO**“), ze kterého Občanský zákoník v mnoha směrech vychází, pomoci při aplikaci norem Občanského zákoníku týkajících se vlastnického práva a nemovitých věcí.² Tato fakta a skutečnost, že autora této práce nemovitosti provázejí celým jeho studijním i profesním životem, jsou stěžejními důvody, proč si vybral vlastnické právo k nemovitostem jako téma pro svou disertační práci.

Předkládaná kvalifikační práce je podrobena základnímu cíli získat znalosti a vědomosti o změnách, které Občanský zákoník ve srovnání s předchozí úpravou přináší, zejména pomocí dedukce na základě dosud známých poznatků. V rámci zkoumání je autorovým záměrem identifikovat problematické otázky, které nová právní úprava přináší, a za pomoci logických argumentů navrhnout právně relevantní racionální řešení.

¹ Autor práce používá pojmy nemovitost resp. nemovitá věc *promiscue*.

² Pokud je v této práci pracováno s rozhodnutími soudů vydanými před nabytím účinnosti Občanského zákoníku, jsou tato rozhodnutí resp. právní závěry soudů přijaté v rámci těchto rozhodnutí dle názoru autora použitelné i na právní vztahy či práva a povinnosti vzniklé za účinnosti Občanského zákoníku, pokud z kontextu nebude vyplývat jinak.

Hlavní zastoupenou vědeckou metodou je proto metoda analytická. Autor má za to, že v jejím rámci je nutné provést myšlenkové a metodické rozčlenění zkoumané materie na jednotlivé části, aspekty, popř. roviny a společně s aplikací souvislostí specifických pro každé jednotlivé rozčlenění vyslovit dílčí charakteristiku (závěry) dané části. Produktem analýzy v předkládané práci je popis skutečnosti. Naopak syntéza má v rámci textu podat vysvětlení analýzy, zejména indukcí a dedukcí. Při analýze proto jednotlivá fakta konstatujeme, syntézou docházíme k jejich pochopení.³ Jako příklad se podává problematika ust. § 3055 Občanského zákoníku v kontextu znovuzavedení zásady *superficies solo cedit*. Z analýzy platné právní úpravy vyplynulo, že zákonodárce v přechodných ustanoveních zavedl normativní pravidlo pro stavby spojené se zemí pevným základem, které nebyly podle OZ 1964 součástí pozemku, na němž byly zřízeny. Ke dni nabytí účinnosti Občanského zákoníku se tak tyto stavby *ex lege* nestaly součástí pozemku a nadále jsou nemovitou věcí ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku. V rámci syntézy (vysvětlení) smyslu citovaného ustanovení autor dochází k tomu, že takto formulované normativní pravidlo bylo vlastně nezbytným krokem, neboť by při jeho absenci v Občanském zákoníku došlo k nedůvodným zásahům do vlastnictví jiného a faktickému vyvlastnění ve prospěch vlastníků pozemků.

Zkoumaná materie práce bude rozdělena do několika kapitol. V úvodní kapitole vyložíme termín nemovitá věc. Nemovité věci vymezuje Občanský zákoník jejich pozitivním výčtem, který je obsažen zejména v § 498. Jedná se o výčet taxativní, avšak do budoucna otevřený, neboť Občanský zákoník umožňuje zvláštnímu zákonu stanovit, zda je určitá věc považována za věc nemovitou. Na základě uvedeného zmocnění mohou být zákonem za nemovité věci prohlášena práva, jakož i věci, o kterých zákon stanoví, že nejsou součástí pozemku, pokud je nelze přenést z místa na místo bez porušení jejich podstaty. V rámci práce se jednotlivým druhům nemovitých věcí budeme podrobně věnovat.⁴ Současně pojednáme o jejich součástech a příslušenství. Důraz bude kladen na rozebrání jednotlivých charakterových znaků těchto právních institutů. Tím budou zároveň identifikovány jejich vzájemné odlišnosti.

Po provedení právně-teoretického rozboru nemovitých věcí se zaměříme na vlastnické právo. V rámci práce budeme s vlastnickým právem pracovat jako s právem

³ ČÍŽEK, František. *Filosofie, metodologie, věda*. Praha: Svoboda, 1969, str. 53.

⁴ S výjimkou právní úpravy jednotek, která by šla vzhledem k svému rozsahu nad rámec tématu práce.

výhradním. Předmětem zkoumání tedy nebudou subformy vlastnického práva připouštějící pluralitu vlastnictví k téže věci (spoluvlastnictví, přídavné spoluvlastnictví, společně jmění manželů). Ověříme, proč je vlastnické právo obtížné definovat, zdůrazníme jeho charakteristické rysy a vymezíme nejčastější dílčí oprávnění formující jeho obsah. Protože chápání vlastnického práva k nemovitostem a dílčích institutů s ním souvisejících, jeho zakotvení v rámci právních řádů, různá intenzita ochrany poskytované vlastnickému právu a jeho možná omezení nejsou konstantní (v čase se mění a vyvíjí), provedeme analýzu historického vývoje jeho právní úpravy, abychom za použití komparace poukázali na inspirační zdroje Občanského zákoníku, dobové nedostatky právní úpravy vlastnického práva k nemovitostem a její degradaci v období plánovaného hospodářství. Ve výše uvedeném kontextu se soustředíme na analýzu římského práva, a dále civilních kodexů, které historicky platily na našem území, tj. OZO, zákona č. 141/1950 Sb., občanský zákoník (dále jen „**OZ 1950**“) a OZ 1964. Prizmatem historické úpravy vlastnického práva k nemovitostem tak poukážeme na hlavní přínos a nedostatky nové úpravy obsažené v Občanském zákoníku.

V návaznosti na historické pojednání o úpravě vlastnického práva na našem území budeme věnovat pozornost aktuální úpravě vlastnického práva k nemovitostem v českém právním řádu. Záměrem je nejprve identifikovat mezinárodní smlouvy a ústavně-právní předpisy, které se týkají vlastnického práva, a provést rozbor jejich významu pro zakotvení vlastnického práva (coby základní lidské svobody) a jeho ochrany v českém právním řádu. Následně budeme analyzovat úpravu vlastnického práva k nemovitostem v Občanském zákoníku.⁵ Nejprve rozebereme pojetí vlastnického práva, a to jak ze subjektivního, tak z objektivního hlediska. Tím vyložíme rozdíl v chápání mezi pojmy vlastnické právo a vlastnictví, které Občanský zákoník důsledně používá. Dále se budeme zabývat specifickými právními principy a zásadami, se kterými je vlastnické právo k nemovitostem spojeno (konsenzuální princip, intabulační princip, princip materiální publicity katastru nemovitostí, zásada *superficies solo cedit* apod.). Pokud jde o superficiální zásadu, pojednáme nejen o důsledcích, které pro právní úpravu přináší, ale zejména o jednotlivých výjimkách, kdy tyto důsledky nenastanou. V této souvislosti se zaměříme na teoretický rozbor problematických otázek s těmito výjimkami souvisejících

⁵ Nad rámec tématu práce by šel výklad držby nemovitostí (vlastnická držba je pouze jedním z druhů držby), proto se nebudeme zabývat držbou v samostatné kapitole, ale pouze na místech, kde to bude nezbytné vzhledem ke komplexnímu výkladu souvisejícímu s vlastnickým právem k nemovitostem (např. možnost vlastníka bránit své vlastnické právo skrze tzv. publiciánskou žalobu).

(např. atribut dočasnosti staveb, status inženýrských sítí, samostatnost staveb vyplývající z § 3055 Občanského zákoníku apod.).

Vlastnické právo lze nabýt originárním způsobem, anebo derivativně. Pro každý z uvedených způsobů přitom existuje několik možností, jak vlastnické právo získat. Vzhledem k tomu, že (i) právní úprava některých způsobů nabytí vlastnického práva k nemovitostem doznala v důsledku přijetí Občanského zákoníku podstatných změn (příkladmo lze uvést vydržení, kdy nově nelze nabýt nemovitost v důsledku řádného vydržení, pokud se držba nemovité věci nezakládá na řádném nabývacím titulu⁶) a (ii) některé dříve neupravené způsoby nabytí vlastnického práva k nemovitostem jsou v Občanském zákoníku nově zakotveny (např. nabytí vlastnického práva k naplavenině, strži či nově vzniklému ostrovu), provedeme jejich rozbor. Zároveň se zaměříme na související problematické otázky. Jako příklad lze uvést nabytí vlastnického práva k opuštěné věci. Přestože Občanský zákoník ve srovnání s OZ 1964 možnost opustit nemovitou věc připouští, neobsahuje normativní zakotvení, jakým právně relevantním způsobem lze opuštění realizovat. Na řešení uvedeného právního vakua jsou názory právní praxe rozporuplné. Záměrem autora je mimo jiné pomocí analýzy příslušných právních norem, jednotlivých právních názorů na uvedenou problematiku a výkladu souvisejících ustanovení zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon (dále jen „**Katastrální zákon**“) prokázat, že je mj. možné opuštění nemovitosti evidované v katastru nemovitostí na základě aktivního jednání jejího vlastníka.

S vlastnictvím nemovitých věcí resp. určením, kdo se ve světle právní úpravy považuje za vlastníka nemovité věci, souvisejí specifické problematické otázky. Jedná se např. o duplicitu vlastnického práva (stav, kdy je v katastru nemovitostí evidováno ke konkrétní nemovitosti vícero vlastníků, aniž by byly spoluvlastníky takové nemovitosti resp., aniž by taková nemovitost byla ve společném jmění manželů), dvojí zcizení téže nemovité věci stávajícím vlastníkem a její důsledky na smluvní strany. Stěžejní problematiku týkající se vlastnického práva k nemovitostem představuje nabytí nemovitosti od neoprávněného. Ohledně tohoto tématu byl za účinnosti OZ 1964 veden dlouhodobý názorový spor mezi Nejvyšším soudem ČR (který konstantně setrval na stanovisku, že nelze nabýt nemovitou věc od neoprávněného, neboť pro to právní úprava

⁶ To ovšem nevylučuje nabytí nemovitosti, ke které nemá držitel řádný nabývací titul, v důsledku mimořádného vydržení.

neobsahovala nezbytné právní normy; tuto možnost nešlo dle názoru Nejvyššího soudu ČR dovodit ani výkladem) a Ústavním soudem ČR (který ve svých názorech postupně dospěl k závěru, že nemovitou věc od neoprávněného nabýt lze). Uvedeného rozporuplného stavu, daného zejména tím, že katastr nemovitostí fungoval na základě neúplné materiální publicity⁷, si byl vědom i zákonodárce, který pro úplatné převody konstituoval v rámci nové právní úpravy dané Občanským zákoníkem a souvisejícími předpisy princip úplné materiální publicity katastru nemovitostí. Přestože se zdá, že takovým krokem byla uspokojivým způsobem vyřešena otázka možného nabytí nemovité věci od neoprávněného, opak je pravdou - existuje řada souvisejících otázek, na které se v práci pokusíme najít odpověď. Budeme např. posuzovat, zda lze ve světle nové právní úpravy nabýt nemovitou věc od neoprávněného i v případě převodu, kdy peněžité protiplnění neodpovídá tržní ceně, zda lze nabýt nemovitou věc od neoprávněného v případě, kdy byla převodní smlouva a návrh na vklad do katastru nemovitostí podán za účinnosti OZ 1964, jak se učiněné závěry změní, pokud by měla být od neoprávněného nabyta nemovitost neevidovaná v katastru nemovitostí apod. Naším záměrem bude skrze rozbor příslušných právních norem prokázat, ve kterých případech je nabytí nemovitosti od neoprávněného možné a ve kterých nepřichází do úvahy.

Neomezenost vlastnického práva již není chápána jako jeho charakteristický znak. Vlastnické právo každého konkrétního subjektu je totiž v rámci postmoderního právního myšlení omezeno minimálně pojmově, a to vlastnickými právy ostatních subjektů. Dále je právo omezováno četnými zákonnými zákazy, příkazy nebo jinými omezeními, případně vlastníky dobrovolně limitováno v rámci smluvních ujednání. Uvedené závěry platí i pro vlastnické právo k nemovitostem. Proto bude omezení vlastnického práva k nemovitostem věnována samostatná kapitola této práce. V rámci rozboru jednotlivých omezení se soustředíme zejména na věcná práva k věci cizí, konkrétně na právo stavby, věcná břemena a předkupní právo zřízené jako právo věcné.⁸ Důvodem je hlavně

⁷ Dobrá víra v zápisy v katastru nemovitostí zakládala podle dobových závěrů Nejvyššího soudu ČR pouze právní rámec pro možné vydržení nemovitosti, nikoli pro nabytí nemovitosti od neoprávněného.

⁸ Pokud jde o zástavní právo, jedná se spíše o zajišťovací právní institut, který neomezuje vlastníka nemovité věci v jejím zcizení, a ve většině případů ani v nakládání s ní (s výjimkou toho, že nesmí při nakládání s předmětem zástavy docházet k snížení její hodnoty), ani vlastníkově neukládá povinnost něco konat či strpět (s výjimkou realizace prodeje zástavy v případě neplnění dluhu zajištěného zástavním právem k příslušné nemovitosti). Proto zástavní právo nebude předmětem podrobného rozboru v rámci této práce.

skutečnost, že jsou ve světle § 498 Občanského zákoníku nemovitými věcmi, pokud jsou zřízeny k nemovitým věcem.

Dojde-li k omezení vlastnického práva k nemovitosti nad přípustnou míru, přísluší vlastníkově právo se proti takovému omezení bránit. Některé prostředky ochrany jsou přitom vzhledem k dosavadní judikatuře Nejvyššího soudu ČR specifické. Proto se jim budeme v práci věnovat podrobněji. Typické konflikty týkající se nemovitostí jsou spory o hranice sousedních pozemků. Tyto spory mohou být pouze subjektivního charakteru, kdy hranice mezi pozemky je možné určit na základě objektivních skutečností na základě určovací žaloby k soudu. Existují však i případy, kdy tyto hranice objektivně určit nelze. Občanský zákoník pro účely vyřešení tohoto nežádoucího stavu zavádí žalobu na stanovení hranice mezi pozemky, kdy tuto hranici určí soud podle poslední pokojné držby, a nelze-li ji určit, pak podle spravedlivého uvážení. Žaloba na stanovení hranice mezi pozemky je procesní nástroj, který OZ 1964 neobsahoval, byť např. v OZO obsažen byl. Protože s využitím tohoto procesního institutu nejsou aktuální praktické zkušenosti, bude mu v rámci práce věnován prostor.

Vlastnické právo k převážné většině nemovitostí je spojeno s jeho evidencí ve veřejných knihách (seznamech). Jelikož je tato evidence podstatná pro jakékoli dispozice s nemovitostmi v této evidenci vedenými, a protože ve srovnání s úpravou k OZ 1964 došlo k jejím podstatným změnám (např. zavedení principu plné materiální publicity katastru nemovitostí v případě úplatných převodů, poznámek spornosti, zavedení výjimek z principu přednosti zápisů v katastru nemovitostí apod.), které v některých případech vyvolávají otázky, jejichž zodpovězení je důležité pro právní praxi, budeme v této práci věnovat katastru nemovitostí závěrečnou kapitolu.

2 Nemovitost, součást a příslušenství nemovitosti

2.1 Nemovitost resp. nemovitá věc jako právní termín

Důvody pro zavedení dělení věcí na movité a nemovité v právních řádech jednotlivých zemí a pro jeho užívání i dnes je nutné spatřovat zejména v tom, že nemovitosti představují podstatné majetkové hodnoty, je s nimi spojen vysoký hospodářský význam, a proto jsou stanovena speciální pravidla pro jejich vlastnictví a dispozice s nimi (přísnější pravidla pro právní jednání, evidence ve veřejných seznamech apod.).⁹

Dělení věcí na věci movité (*res mobiles*¹⁰) a nemovité (*res immobiles*) má svůj historický základ již v římském právu. Právní termín nemovitost byl používán již v Justinianově kodexu, který rozděloval věci na věci pohyblivé (*se moventes*) a věci nepohyblivé (*se non moventes*).¹¹ Za věci movité byly považovány věci, kterými šlo hýbat z místa na místo bez porušení jejich podstaty. Naopak, nemovitými věcmi byly věci, se kterými pohybovat z místa na místo bez porušení jejich podstaty nešlo. Navíc, vše co bylo pevně a trvale spojeno se s pozemkem, bylo jeho součástí, a tedy věcí nemovitou (důsledek uplatnění zásady *superficies solo cedit*).¹² Uvedené základní rozdělení bylo převzato do OZO, který ve svém § 293 stanovil, že „*Věci, které bez porušení jejich podstaty s jednoho místa na druhé lze přenášeti, jsou movité, jinak jsou nemovité. Věci, které o sobě jsou movité, pokládají se v právním smyslu za nemovité, tvoří-li na základě zákona nebo vlastníkova určení příslušenství nemovité věci*“. Zákonodárce tak vystihl podstatu nemovitých věcí, tj. že se jedná o takové věci, které nelze přesunout z místa na místo, aniž by došlo k jejich poškození.¹³ V rámci uvedeného ustanovení byly nemovité věci stanoveny základní kategorií věcí při vymezení věcí (nemovitými věcmi byly všechny věci, které nebyly podle předem zákonem daných kritérií posouzeny jako věci movité). Zákonodárce však šel v rámci OZO při definování nemovitosti ještě dále, když nad rámec superficiální zásady v § 296 stanovil, že „*obilí, dříví, píce pro dobytek a*

⁹ MELZER, Filip; TÉGL, Petr a kol. *Občanský zákoník - velký komentář. Svazek III, § 419-654*. 1. vyd. Praha: Leges, 2014, str. 252. ISBN 978-80-7502-003-1.

¹⁰ Pojem byl odvozen od slova *moveo*, tj. hýbám.

¹¹ LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1 – 654). Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2014, str. 1793. ISBN 978-80-7400-529-9.

¹² BAUDYŠ, Petr. *Katastr nemovitostí*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2010, str. 98. ISBN 978-80-7400-304-2.

¹³ Ponechme stranou úvahu na tím, že existují případy, kdy došlo k přesunu nemovitosti bez porušení jejich podstaty (např. přesun kostela Nanebevzetí Panny Marie v Mostě v roce 1975 kvůli těžbě hnědého uhlí) – tyto přesuny byly extrémně finančně náročné a jsou tedy pouhou výjimkou z uvedeného pravidla.

všeliké jiné třebas již sklizené plodiny, jakož i veškerý dobytek a všeliké nástroje a nářadí k nemovitému statku náležející pokládají se potud za nemovité věci, pokud jich k dalšímu řádnému provozování hospodářství je potřeby“.

Od primárního pojetí nemovitých věcí při vymezení věcí upustil vládní návrh československého občanského zákoníku z roku 1937 („**Vládní návrh OZ 1937**“). Tento návrh stanovil, že „*nemovitými věcmi jsou pozemky, dočasné stavby, práva spojená s vlastnictvím nemovitosti, jakož i věci a práva, jež zákon prohlásil za nemovité; jiné věci jsou věci movité*“. Následující kodexy občanského práva, tj. OZ 1950 a OZ 1964 opustění primárního pojetí nemovitých věcí při vymezení věcí zachovaly, když stanovily, že „*pozemky a stavby, s výjimkou staveb dočasných, jsou věci nemovité*“ (§ 26 OZ 1950) resp. „*nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem*“ (§ 119 odst. 2 OZ 1964).

Rovněž nový civilní kodex upravený v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, který nabyl platnosti dne 22. března 2012 a účinnosti dne 1. ledna 2014, setrval na principu primárního pojetí movitých věcí při vymezení věcí, když nemovité věci vymezuje taxativně, a to zejména v § 498 odst. 1. V rámci uvedeného ustanovení zahrnuje mezi nemovitosti pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením (např. samostatné podzemní garáže, nikoli však podzemní garáže, které jsou pod budovou a slouží uživatelům takové budovy, neboť v tomto případě nemají takové garáže samostatné účelové určení), jakož i věcná práva k nim, dále práva, která za nemovité věci prohlásí zákon (např. právo stavby), a věci, které dle jiného právního předpisu nejsou součástí pozemku, pokud je nelze přenést z místa na místo bez porušení jejich podstaty. Ostatní věci, které nejsou Občanským zákoníkem označeny za věci nemovité, jsou věcmi movitými (§ 498 odst. 2 Občanského zákoníku). K primárnímu pojetí movitých věcí důvodová zpráva k Občanskému zákoníku uvádí: „*Podobně, jako osnova volí při třídění věcí hmotných a nehmotných metodu ostrého vymezení především jednoho druhu těchto věcí, totiž věcí hmotných, je i při třídění nemovitých a movitých věcí zvolen důraz na pojmové vymezení nemovitých věcí*“.¹⁴

¹⁴ ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vyd. Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2.

2.1.1 Pozemky

Pozemky patří mezi přirozené nemovité věci. Občanský zákoník stejně jako OZ 1964 neobsahuje definici pozemku. Definici je nutné hledat v § 2 písm. a) Katastrálního zákona, dle kterého se pozemkem rozumí: „*část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků*“. Dle důvodové zprávy ke Katastrálnímu zákonu je vymezení pozemku převzato z původního zákona č. 344/1992 Sb., katastrální zákon, přičemž v rámci definice došlo k rozšíření o nové typy hranic pozemku, konkrétně o hranice stanovené regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem a hranice rozsahu práva stavby. Katastrální zákon ve srovnání s původní právní úpravou naopak neobsahuje vymezení pozemku hranicí držby. Z uvedeného zákonného vymezení vyplývá, že je za pozemek považována ta část zemského povrchu, která je fakticky či právně oddělena od ostatních částí zemského povrchu. Právní oddělení pozemku spočívá např. v ohrazení pozemku vlastnickou hranicí. Faktické oddělení pozemku může spočívat např. v ohrazení pozemku tzv. rozhradami ve smyslu § 1024 Občanského zákoníku.¹⁵

V praxi dochází v četných případech ke shodnému chápání pojmů pozemek a parcela. Toto chápání však není správné, oba pojmy nelze používat *promiscue*. Parcelou se ve smyslu Katastrálního zákona rozumí pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem (§ 2 písm. b) Katastrálního zákona). Zjednodušeně řečeno, parcela je dvourozměrné promítnutí části zemského povrchu do katastrální mapy, kdežto pozemek je trojrozměrná část zemského povrchu (jak již bylo uvedeno výše, součástí pozemku je i prostor nad jeho povrchem a pod ním). To ostatně již za účinnosti OZ 1964 konstatoval Nejvyšší soud ČR ve svém rozhodnutí ze dne 27. listopadu 1997, sp. zn. 2 Cdon 1438/96, když judikoval, že je třeba pozemek chápat trojrozměrně, neboť pozemkem „*nelze samozřejmě rozumět jen svršek země či půdy (rostlý terén) v daných hranicích, ale i celý hlubinný prostor půdy či jiné*

¹⁵ Občanský zákoník uvádí ve svém § 1024 pouze demonstrativní výčet rozhrad. V rámci tohoto demonstrativního výčtu zařazuje mezi rozhrady ploty, zdi a meze. Jelikož se jedná pouze o demonstrativní výčet, nejsou vyloučeny ani jiné „překážky“, jejichž účelem je oddělení hranic sousedních pozemků.

zemské vrstvy nacházející se pod tímto svrškem“. Zákonodárce reflektoval uvedený závěr Nejvyššího soudu ČR v rámci § 506 odst. 1 Občanského zákoníku, dle kterého je součástí pozemku mj. i prostor nad a pod jeho povrchem.

Nesprávným směřováním pojmů pozemek a parcela se dále zabýval Nejvyšší soud ČR ve svém rozhodnutí ze dne 27. června 2007, sp. zn. 22 Cdo 2271/2006.¹⁶ V rámci uvedeného rozhodnutí Nejvyšší soud ČR konstatoval, že předmětem občanskoprávních vztahů může být pouze pozemek, nikoli parcela, přičemž pozemek nemusí být ve všech případech totožný s parcelou, ale může zahrnovat i parcel více, popř. části více parcel, anebo naopak, být částí parcely jediné. Proto je vymezení parcely *„jen evidenční záležitostí a nemůže nic změnit na vlastnickém právu; proto také soud nemůže určovat, jaká je ve skutečnosti výměra parcely, neboť stanovení výměry parcely je věcí katastrálního úřadu, který parcely eviduje“*.

2.1.2 Podzemní stavby se samostatným účelovým určením

Další kategorií nemovitých věcí jsou podzemní stavby se samostatným účelovým určením. Nemovitost této kategorie musí současně splňovat tři charakteristické rysy, tedy (A) musí se jednat o stavbu, která je způsobilá být samostatným předmětem právních vztahů, která (B) je umístěna v podzemí, přičemž (C) byla zřízena k plnění samostatného účelu.

A. Stavba, jež je způsobilá být samostatným předmětem právních vztahů

Aby bylo možné vymezit podzemní stavbu se samostatným účelovým určením, je nejprve nutné určit, co se rozumí stavbou. Zákonodárce v rámci Občanského zákoníku stavbu nijak nevymezuje, ani nespecifikuje její definiční znaky. Stejně tak nedefinoval stavbu OZ 1964 (ten ve svém § 20 odst. 2 pouze konstatoval, že stavba není součástí pozemku). Právní praxe chápe stavbu ve dvojím pojetí – občanskoprávním (statické pojetí, které chápe stavbu jako výsledek lidské činnosti, která je podle své povahy buďto součástí pozemku nebo samostatnou věcí v právním smyslu) a veřejnoprávním

¹⁶ V rámci předmětného soudního řízení byla řešena situace, kdy příslušný katastrální úřad svým rozhodnutím na základě nového propočtu zmenšil výměru parcely. Uvedené rozhodnutí vyvolalo nevoli u spoluvlastníků předmětného pozemku, neboť měli za to, že zmenšením výměry parcely dochází k „vyvlastnění“ části pozemku v jejich spoluvlastnictví. Proto se u soudu domáhali určení, že jsou spoluvlastníky parcely o původní výměře.

(dynamické pojetí, které chápe stavbu jako činnost, popřípadě soubor činností, směřujících k uskutečnění díla). Veřejnoprávní pojetí stavby nebude pro její vymezení v návaznosti na imperativ Občanského zákoníku (dle kterého je uplatňování soukromého práva nezávislé na uplatňování práva veřejného) a judikaturu Nejvyššího soudu ČR (srov. např. rozhodnutí ze dne 26. srpna 2003, sp. zn. 22 Cdo 1221/2002) použitelné. Nebude rozhodující, předcházelo-li zřízení stavby stavební povolení, zrovna tak, došlo-li po dokončení stavby k vydání kolaudačního souhlasu. Proto je pro vymezení stavby nutno vycházet z pojetí občanskoprávního. Dle P. Tégl a F. Melzerem je závěr, že ve smyslu občanskoprávním je třeba pojem stavby chápat staticky, významný, nicméně pro jeho konkrétní aplikaci nedostatečný. V případě, kdy je výsledek lidské činnosti neoddělitelně spjat s pozemkem, může se buď jednat o součást pozemku (§ 506 Občanského zákoníku) nebo o stavbu, která je samostatnou věcí v právním smyslu (např. dočasná stavba, podzemní stavba se samostatným účelovým určením). Přejít mezi uvedenými dvěma kategoriemi může být pozvolný a někdy jen obtížně zjištělný. Proto musí stavba, která má být samostatnou věcí v právním smyslu¹⁷, naplňovat následující typické znaky: (i) jedná se o výsledek stavební činnosti člověka, který (ii) má materiální podstatu, (iii) je vymezenitelný vůči okolnímu pozemku, (iv) má samostatnou hospodářskou funkci (účel) a (v) vyznačuje se kompaktností materiálu.¹⁸

(i) Výsledek stavební činnosti člověka

Pokud není určitý výsledek projevem lidské činnosti, nejedná se o stavbu v občanskoprávním smyslu. Proto např. jeskyně není stavbou, která by mohla být samostatnou věcí v občanskoprávním smyslu.¹⁹

¹⁷ Přesněji (ve světle zásady *superficies solo cedit*) řečeno, která by mohla být samostatnou věcí v právním smyslu při naplnění dalších zákonem stanovených kritérií (např. dočasnosti stavby, samostatného účelového určení u podzemní stavby).

¹⁸ MELZER, Filip; TÉGL, Petr a kol. *Občanský zákoník - velký komentář. Svazek III, § 419-654*. 1. vyd. Praha: Leges, 2014, str. 262. ISBN 978-80-7502-003-1.

¹⁹ Na tomto místě lze odkázat na rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. května 2003, sp. zn. 22 Cdo 1181/2002, ve kterém se Nejvyšší soud ČR zabývá právní povahou jeskyně. Z rozsudku lze dovodit, že jeskyně není samostatnou věcí v právním smyslu, ani stavbou, neboť je buď součástí ložiska nerostů, které tvoří její stěny (v případě, kdy se jedná o ložisko nerostů vyhrazených) nebo součástí pozemku (v případě, kdy se jedná o ložisko nerostů nevyhrazených). Se závěrem soudu, že jeskyně není samostatnou věcí v právním smyslu lze souhlasit. Diskutabilní je však vzhledem k ustanovení § 61 odst. 3 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny („*Jeskyně nejsou součástí pozemku a nejsou předmětem vlastnictví.*“) závěr, že jeskyně může být součástí nevyhrazeného ložiska nerostů resp. pozemku. Není bez zajímavosti, že dle § 16 prvorpublikového zákona č. 177/1927 Sb., o pozemkovém katastru a jeho vedení, byly jeskyně možným předmětem vlastnického práva.

(ii) Materiální substance stavby

Výsledek lidské činnosti musí být samostatnou masou materiálu odlišného od okolního pozemku (jinak by mohl být stavbou coby samostatnou věcí i určitý prostor). Aby bylo možné považovat určitý výsledek lidské činnosti za samostatnou nemovitou věc v právním smyslu, musí se jednat o ovladatelný hmotný předmět (*res corporalis*). Proto nejsou samostatnou věcí v právním smyslu např. četné podzemní prostory vykutané v pískovcových skálách na Kokořínsku a používané jako sklepy, neboť nejsou ohraničeny žádnou další stavební konstrukcí. Dalším typickým příkladem, kdy materiální substance stavby bude rozhodující pro určení, zda se jedná o stavbu, či nikoli, je studna. Pokud bude studna zhotovena pouhým výkopem v zemi bez další stavební konstrukce (betonové skruže, vyzdění, roury), nebude uvedený znak naplněn, tj. studna nebude stavbou, nýbrž součástí pozemku.²⁰ V opačném případě, při naplnění ostatních charakterových znaků stavby²¹, lze studnu dle názoru autora této práce považovat za podzemní stavbu se samostatným účelovým určením, a tedy za samostatný předmět právních vztahů (pokud však nebude naplněn znak samostatného účelového určení, bude i v tomto případě studna součástí pozemku).

(iii) Vymezitelnost vůči okolnímu pozemku

Stavba v občanskoprávním pojetí je hmotnou věcí. Mezi definiční znaky hmotné věci patří její samostatnost, tj. oddělitelnost od okolního světa (§ 496 odst. 1 Občanského zákoníku). V případě stavby se jedná o její vymezitelnost vůči okolnímu pozemku, tj. zda způsob stavebně-technického provedení stavby zahrnuje použití stavebních materiálů, které tvoří samostatnou stavbu na pozemku. Žádná část stavby se nesmí prolínat či mísit s pozemkem, na kterém je stavba realizována (jinak by stavba byla součástí pozemku). Z uvedeného důvodu není např. tenisový kurt nebo nezpevněná účelová komunikace stavbou v občanskoprávním smyslu. To, že určit splnění uvedeného kritéria není mnohdy

²⁰ Existují však i opačné názory. J. Spáčil považuje funkční studnu za samostatnou věc v právním smyslu, pokud naplňuje znak ovladatelnosti a užitečnosti, i když se nejedná o hmotný předmět (tj. pokud půjde pouze o vrt v zemi bez dalších stavebních konstrukcí např. skruží). In SPÁČIL, Jiří. Poznámky k vlastnictví prostoru nad pozemkem a pod ním. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, 2012, 20(7), str. 246, pozn. č. 13. ISSN 1210-6410.

²¹ Musí se jednat o studnu, která je výsledkem stavební činnosti, kterou byla vytvořena určitá, převážně podzemní konstrukce, jež ve směru dovnitř ohraničuje prostor, jež má být zčásti zaplněn vodou a zčásti využit k jejímu čerpání (v podrobnostech viz poznámka F. BALÁKA k rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. září 2002, sp. zn. 22 Cdo 539/2001, In *Soudní rozhledy*. C. H. Beck, 2003, 6(5), str. 155. ISSN 1211-4405).

jednoduchou záležitostí, reflektuje rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. srpna 2003, sp. zn. 22 Cdo 1221/2002, řešící právní povahu hráze rybníka. Dle uvedeného rozhodnutí je, pokud jde o hráz rybníka, významný „(...) způsob jejího stavebního provedení, tj. zda jde převážně o hráz vzniklou navršením zeminy, která plynule přechází v pozemek pod ní ležící, nebo zda převažují stavební materiály (beton apod.), které tvoří samostatnou stavbu na pozemku. Nelze tedy učinit obecný závěr o tom, zda hráz rybníka je samostatnou věcí v právním smyslu anebo zda jde o součást pozemku, na kterém stojí, bez posouzení konkrétní situace. Přitom bude třeba vyjít kromě stavebního provedení hráze též z toho, zda lze určit, kde končí pozemek a začíná samotná hráz, tedy zda lze vymezit a oddělit vlastnictví vlastníka pozemku a vlastníka hráze“. Nutno podotknout, že uvedené rozhodnutí bylo vydáno v době účinnosti OZ 1964, který nebyl založen na zásadě *superficies solo cedit*, a šlo v něm tedy a priori o určení, zda je hráz rybníka samostatnou věcí v právním smyslu, či nikoli. Optika Občanského zákoníku uvedenou otázku zužuje pouze na oblast staveb, které mohou být samostatnou nemovitou věcí v právním smyslu (např. dočasné stavby, podzemní stavby se samostatným účelovým určením). Pro takové stavby bude uvedený judikát i nadále použitelný.

(iv) Samostatná hospodářská funkce (účel) stavby

Hospodářská funkce stavby musí být odlišná od hospodářské funkce pozemku, na kterém stavba stojí. Pokud slouží výsledek lidské činnosti hospodářskému účelu pozemku (např. meliorace pozemku slouží k odvodnění pozemku²²), nemůže se jednat o samostatnou věc v právním smyslu; taková stavba bude vždy součástí pozemku. O samostatnou nemovitou věc se nebude jednat ani v případech, kdy hospodářská funkce stavby zcela absentuje a výsledek lidské činnosti tak není objektivně užitečný resp. nemůže sloužit potřebě lidí (jinými slovy, nemá žádnou užitnou hodnotu).²³

²² Meliorační zařízení slouží k odvodnění konkrétního pozemku, jiný hospodářský účel nemá. Je tedy funkčně i fyzicky spojeno s pozemkem. Uvedený závěr konstatoval za účinnosti OZ 1964 Ústavní soud České republiky ve svém plenárním nálezu ze dne 24. května 1994, sp. zn. Pl. ÚS 16/93.

²³ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 14. prosince 2010, sp. zn. 28 Cdo 537/2010, jehož právní věta zní „Jedním z významných kritérií pro posouzení, zda-li jde o samostatnou věc v právním smyslu nebo součást věci, je její zachovaná funkčnost (užitná hodnota). Systém podzemních chodeb (bývalá vojenská pevnost), který je v havarijním stavu, již samostatnou věcí v právním smyslu není“.

(v) Kompaktnost materiálu stavby

Kompaktností materiálu stavby se rozumí jeho soudržnost. Pokud by odstraněním stavby došlo k jejímu zničení resp. ke znemožnění hlavní funkce stavby, jedná se o stavbu, která by při splnění dalších zákonných předpokladů mohla být samostatnou věcí v právním smyslu. Pokud tedy bude stavba zhotovena ze sypkého materiálu (např. hráz rybníka vzniklá nahrnutím a zpevněním hlíny), nebude nikdy moci být samostatnou věcí v právním smyslu (na rozdíl od hráze přehrady zhotovené z betonu, která by za určitých okolností samostatnou věcí v právním smyslu být mohla).

B. Umístění stavby v podzemí

Aby se jednalo o podzemní stavbu se samostatným účelovým určením, musí být, jak ostatně vyplývá ze slovního vymezení této kategorie nemovitých věcí, umístěna v podzemí. U kritéria umístění stavby v podzemí je nutné upozornit na fakt, že se nemusí jednat o stavbu zcela vybudovanou v podzemí – v naprosté většině případů i podzemní stavba bude určitým způsobem spojena se zemským povrchem, aby mohla být využívána (např. schodiště z podzemního parkoviště). Otázkou zůstává, jaké je rozhodující kritérium pro určení, ve kterých případech se ještě jedná o stavbu podzemní a ve kterých případech se již jedná o stavbu nadzemní. Odpověď na tuto otázku je nutné hledat v tom, zda nadzemní část stavby vylučuje smysluplné užívání pozemku. Pokud ano, nejedná se o podzemní stavbu, nýbrž o stavbu, která je součástí pozemku případně stavby, která je ve smyslu Občanského zákoníku samostatnou věcí (tj. např. dočasné stavby).

C. Samostatné účelové určení stavby

Pokud jde o kritérium samostatného účelového určení stavby, neznamená nic jiného, než že stavba nesmí být součástí jiné stavby. Pokud tedy bude podzemní stavba propojena s hlavní nadzemní stavbou (např. vinný sklep vybudovaný pod rodinným domem), nebude samostatnou nemovitou věcí ve smyslu Občanského zákoníku, nýbrž součástí hlavní nadzemní stavby (resp. pozemku pod hlavní stavbou, pokud je tato hlavní stavba součástí pozemku). Samostatnost účelového určení podzemní stavby je nutné vždy

posuzovat objektivně, tj. s ohledem na to, jak se účel stavby jeví při obvyklém nahlížení. Na posouzení tedy nemá vliv vůle toho, kdo stavbu zřídil, ani toho, kdo ji užívá.²⁴

Podzemní stavby se samostatným účelovým určením nejsou předmětem evidence katastru nemovitostí (§ 3 odst. 1 Katastrálního zákona *a contrario*). Neuplatní se tedy na ně princip materiální publicity údajů evidovaných v katastru nemovitostí, při jejich převodu se neuplatní intabulační princip atp. Dále je v kontextu podzemních staveb se samostatným účelovým určením existujících ke dni nabytí účinnosti Občanského zákoníku nutné upozornit na § 3056 odst. 1 Občanského zákoníku, dle kterého „*Předkupní právo vlastníka pozemku se vztahuje i na podzemní stavbu na stejném pozemku, která je příslušenstvím nadzemní stavby*“. Pokud tedy nebude podzemní stavba určena k tomu, aby byla užívána s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení (posuzováno objektivně)²⁵, zákonné předkupní právo vlastníka pozemku nevzniká. Zákonné předkupní právo nevzniká ani pro ty podzemní stavby se samostatným účelovým určením, které byly zbudovány teprve poté, co Občanský zákoník nabyl účinnosti.

Jelikož je dle § 506 odst. 1 Občanského zákoníku součástí pozemku i prostor nad povrchem a pod povrchem pozemku, nezbyvá, než stavebníkovi resp. vlastníkovi podzemní stavby se samostatným účelovým určením umístěné na pozemku třetí osoby doporučit zřízení služebnosti, které by korespondovala povinností vlastníka pozemku strpět takovou podzemní stavbu na svém pozemku. V opačném případě by se vlastník takové podzemní stavby vystavoval riziku, že podzemní stavba případně ve smyslu § 1084 odst. 1 Občanského zákoníku do vlastnictví vlastníka pozemku, příp. že se vlastník pozemku bude dožadovat odstranění podzemní stavby či odkoupení pozemku, pod nímž se podzemní stavba nachází.

Pokud podzemní stavba nebude ve světle výše uvedeného samostatnou věcí (např. protože je součástí nadzemní stavby, a neplní tak samostatné účelové určení), je součástí pozemku, pod kterým se nachází, i když částečně zasahuje pod jiný pozemek. V případě, že se taková stavba nachází pod vícero pozemky, bylo by chybné učinit závěr, že je stavba součástí toho pozemku, pod nímž se vyskytuje svou největší částí (i když tomu tak

²⁴ MELZER, Filip; TÉGL, Petr a kol. *Občanský zákoník - velký komentář. Svazek III, § 419-654*. 1. vyd. Praha: Leges, 2014, str. 271. ISBN 978-80-7502-003-1.

²⁵ Např. tunel pražského metra.

v převážné většině případů bude). Rozhodujícím kritériem pro určení pozemku, jehož je podzemní stavba součástí, bude účelová souvislost podzemní stavby s takovým pozemkem.²⁶

2.1.3 Věcná práva k pozemkům a stavbám

Věcná práva k pozemkům a podzemním stavbám se samostatným účelovým určením jsou nemovitými věcmi nehmotnými.²⁷ Typickým příkladem této kategorie nemovitých věcí je právo stavby (§ 1240 an. Občanského zákoníku). Dalšími nemovitými věcmi spadajícími do této kategorie jsou zástavní právo k nemovitostem, služebnost, reálná věcná břemena, předkupní právo a věcněprávní zákaz zatížení či zcizení věci. Ve všech případech se musí jednat o práva zřízená k pozemkům resp. podzemním stavbám se samostatným účelovým určením. Otázkou je, zda uvedená práva budou samostatnými věcmi i v případě, kdy budou zřízena k nadzemní stavbě, která je ve světle Občanského zákoníku samostatnou nemovitou věcí v právním smyslu (např. samostatná stavba ve smyslu § 3055 odst. 1 Občanského zákoníku, dočasná stavba ve smyslu § 506 odst. 1 Občanského zákoníku apod.). Při použití gramatického výkladu § 498 odst. 1 Občanského zákoníku (*„Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim...“*) by samostatnou nemovitou věcí v právním smyslu byla pouze ta věcná práva, která byla zřízena k pozemkům resp. podzemním stavbám se samostatným účelovým určením. To by však znamenalo, že by věcná práva zřízená k nadzemním stavbám, které jsou samostatnými nemovitostmi, resp. ke stavbám, které jsou součástí pozemků, nebyla samostatnými nemovitými věcmi.²⁸ Takovou situaci nelze připustit. Z hlediska principu právní jistoty by měly být stejné situace posuzovány stejně a různé různě. Dle názoru autora je i v těchto případech nutné za použití výkladového pravidla obsaženého v § 2 odst. 2 Občanského zákoníku²⁹ na taková věcná práva nahlížet jako na nemovité věci (jen stěží by obstálo tvrzení, že služebnost zatěžující pozemek je

²⁶ MELZER, Filip; TÉGL, Petr a kol. *Občanský zákoník - velký komentář. Svazek III, § 419-654*. 1. vyd. Praha: Leges, 2014, str. 332. ISBN 978-80-7502-003-1.

²⁷ Jelikož Občanský zákoník ve srovnání s OZ 1964 nově definuje věc jako vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí (§ 489), považují se nově za věci mj. i práva coby věci nehmotné.

²⁸ Stranou ponechme právo stavby, které je nemovitou věcí za každé okolnosti – viz § 1242 Občanského zákoníku.

²⁹ „Každé ustanovení soukromého práva lze vykládat jenom ve shodě s Listinou základních práv a svobod a ústavním pořádkem vůbec, se zásadami, na nichž spočívá tento zákon, jakož i s trvalým zřetelem k hodnotám, které se tím chrání. Rozejde-li se výklad jednotlivého ustanovení pouze podle jeho slov s tímto příkazem, musí mu ustoupit“.

nemovitou věcí, kdežto služebnost zatěžující stavbu, která je samostatnou věcí, nemovitou věcí není).³⁰

2.1.4 Práva, která za nemovité věci prohlásí zákon

V současné době jediným právem, které Občanský zákoník prohlašuje v § 1242 za samostatnou nemovitou věc, je právo stavby. Právo stavby jako takové je podrobně rozebráno v kapitole 4.3.6.2 písm. A) této práce. Jelikož lze právo stavby zahrnout i pod předchozí kategorii (tj. jedná se o věcné právo k pozemkům) a zákon prozatím žádné jiné právo za nemovitou věc neprohlašuje, jeví se uvedená kategorie v současné chvíli nadbytečná. Do budoucna však může mít své opodstatnění.

2.1.5 Věci, které nejsou součástí pozemku a nelze je přenést z místa na místo bez porušení jejich podstaty

§ 498 odst. 1 Občanského zákoníku říká následující: „*Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá*“. Zvolený text uvedeného ustanovení se ukázal jako ne příliš šťastný. Občanský zákoník totiž o některých věcech rovněž stanoví, že nejsou součástí pozemku (je tomu tak v případě tzv. superaedifikátů dle § 506 odst. 1 Občanského zákoníku a inženýrských sítí dle § 509 Občanského zákoníku). V odborných kruzích se z uvedeného důvodu vedou diskuse nad tím, zda lze rovněž dočasné stavby resp. inženýrské sítě považovat za samostatné nemovité věci.³¹ Existují přitom dva protichůdné názory. První spíše menšinový názor (např. P. Lavický) spočívá v tom, že se uvedené ustanovení aplikuje pouze na případy, kdy jiný právní předpis (tedy nikoli Občanský zákoník) stanoví, že určitá věc není součástí pozemku.³² Pokud by byl takový závěr správný, superaedifikáty a inženýrské sítě by nemohly být ani samostatnými nemovitými věcmi (dle uvedeného názoru se na ně neaplikuje § 498 odst. 1 Občanského zákoníku), ani součástmi pozemků (Občanský zákoník v příslušných ustanoveních explicitně stanoví, že uvedené věci nejsou součástí pozemku). Byly by tedy

³⁰ MELZER, Filip; TÉGL, Petr a kol. *Občanský zákoník - velký komentář. Svazek III, § 419-654*. 1. vyd. Praha: Leges, 2014, str. 272. ISBN 978-80-7502-003-1.

³¹ Určení, zda se jedná o movitou či nemovitou věc je přitom rozhodující např. pro určení právní formy, která je nutná pro převod příslušné věci nebo pro určení podmínek vydržení.

³² LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1 – 654). Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2014, str. 1767. ISBN 978-80-7400-529-9.

movitými věcmi. Samostatnou věcí by byly právě z toho důvodu, že by byly movitými věcmi, nikoli z důvodu, že by byly dočasnou stavbou resp. inženýrskou sítí. V takovém případě by však byla ustanovení Občanského zákoníku stanovující, že tyto věci nejsou součástí pozemku, zcela nadbytečná. Navíc, pro určení, zda je konkrétní věc věcí movitou nebo nemovitou, nemůže být rozhodujícím kritériem to, v jakém právním předpisu je výjimka upravena (zda v Občanském zákoníku či jiném předpisu). Naopak, mělo by být dbáno na shodnou funkci pravidla a výjimek z něj pro všechny typově shodné případy.³³ S uvedeným menšinovým názorem však nelze souhlasit i z několika dalších důvodů. Dle § 1 odst. 1 Katastrálního zákona je katastr nemovitostí soubor informací o nemovitých věcech. Dle § 4 odst. 1 písm. d) Katastrálního zákona katastr nemovitostí obsahuje u evidovaných budov mj. údaj o tom, zda se jedná o dočasnou stavbu. Na základě uvedených premis můžeme učinit závěr, že dočasná stavba je dle Katastrálního zákona nemovitou věcí. Z teleologického výkladu Občanského zákoníku a Katastrálního zákona tak vyplývá, že se dočasné stavby mají řídit ustanoveními o věcech nemovitých, a je tedy nutné je považovat za nemovité věci. Pokud jde o inženýrské sítě, důvodová zpráva k § 509 Občanského zákoníku uvádí následující: *„Zvláštní právní režim se zakládá pro inženýrské sítě, jako jsou vodovody, kanalizace, produktovody nebo energetická či jiná obdobná vedení. Tato zařízení nejsou součástí pozemku, a i když jsou s pozemkem pevně spojena nebo v něm upevněna, mají povahu samostatných věcí. Nelze-li je bez porušení podstaty přenést z místa na místo, jak tomu bude ve většině případů, jde o věci nemovité“*. Historickým výkladem lze tedy zjistit úmysl zákonodárce prohlásit i inženýrské sítě za samostatnou věc nemovitou. Jelikož je právní režim dočasných staveb a inženýrských sítí v rámci Občanského zákoníku shodný (nejsou součástí pozemku), je nutné použít uvedený závěr rovněž na dočasné stavby. F. Melzer s P. Téglm k uvedenému navíc dodávají, že posouzení dočasných staveb resp. inženýrských sítí jako nemovitých věcí vyplývá *„z požadavku spravedlnosti stejně posuzovat stejně a různé různě, přičemž není vůbec zřejmé, proč by kritériem odlišného posouzení mělo být jen to, že je určitá skutečnost upravena obecným nebo zvláštním předpisem“*.³⁴ Na základě výše uvedeného můžeme tedy uzavřít, že je nutné pod pojem „jiný právní předpis“ obsažený v § 498 Občanského zákoníku zahrnout i vlastní Občanský zákoník. Samostatnými nemovitými

³³ TÉGL, Petr. Některé aktuální výkladové problémy úpravy nemovitých věcí v NOZ – I. In: *Právní prostor* [online]. 2015 [cit. 2016-04-16]. Dostupné z: <<http://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/nekttere-aktualni-vykladove-problemy-upravy-nemovitych-veci-v-noz-i>>.

³⁴ MELZER, Filip; TÉGL, Petr a kol. *Občanský zákoník - velký komentář. Svazek III, § 419-654*. 1. vyd. Praha: Leges, 2014, str. 272. ISBN 978-80-7502-003-1.

věcmi tak budou i superaedifikáty³⁵ a inženýrské sítě. Vzhledem k výkladovým problémům, které uvedené ustanovení Občanského zákoníku přináší, by bylo vhodné *de lege ferenda* vypustit slovo „jiný“ z druhé věty § 498 odst. 1 Občanského zákoníku, aby bylo zcela zjevné, že rovněž Občanský zákoník může stanovit, že určitá věc není součástí pozemku, a tím určit, že se jedná o samostatnou věc nemovitou. Obdobně byla uvedená materie ostatně upravena již ve Vládním návrhu OZ 1937.³⁶

Příkladem „jiného právního předpisu“, který stanoví, že určitá věc není součástí pozemku, je zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích. Dle tohoto zákona nejsou dálnice, silnice ani místní komunikace součástí pozemku. Jelikož jsou tyto komunikace stavebně-technicky vybudovány tak, že tvoří masu materiálu umístěného na pozemcích, povrchová vrstva je tvořena litým asfaltem, popř. betonem (tj. tyto komunikace nelze přenést z místa na místo, aniž by byla porušena jejich podstata), a splňují rovněž další charakteristické znaky staveb coby samostatných věcí v právním smyslu (v podrobnostech viz kapitola 2.1.2 písm. A této práce), jedná se o samostatné nemovité věci, které mohou být ve vlastnictví jiné osoby (entity), než která vlastní pozemek pod takovou komunikací.³⁷ Jiným příkladem je ložisko vyhrazeného nerostu. Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využívání nerostného bohatství (horní zákon), totiž ve svém § 7 stanoví, že „*ložisko nevyhrazeného nerostu je součástí pozemku*“. Výkladem *a contrario* tak lze dovodit, že ložisko vyhrazeného nerostu součástí pozemku není (uvedený závěr potvrzuje rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. května 2003, sp. zn. 22 Cdo 1181/2002). Protože nepůjde přenést toto ložisko vyhrazeného nerostu z místa na místo bez porušení jeho podstaty, musí být z logiky věci věcí nemovitou.

Situaci, kdy jiný právní předpis hovoří o „vlastníkovi“ určité věci, kterou nelze přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, nelze *a priori* posoudit jako výjimku ze superficiální zásady stanovenou v druhé větě § 498 odst. 1 Občanského zákoníku. Pokud je účelem jiného právního předpisu pouze určení subjektu zvláštních práv a

³⁵ Opačně chápe superaedifikáty např. rakouská právní nauka, kde se dočasné stavby považují za věci movité (§ 297 OZO *a contrario*). V podrobnostech srov. RUMMEL, Peter a kol. *Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch. 1. Band. §§ 1 bis 1174 ABGB*. Vídeň: Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, 1990, str. 328 an. ISBN 3-214-00416-8.

³⁶ „*Nemovitými věcmi jsou pozemky, dočasné stavby, práva spojená s vlastnictvím nemovitosti, jakož i věci a práva, jež zákon prohlásil za nemovité; jiné věci jsou věci movité*“.

³⁷ Ponechme nyní stranou rozporuplnost judikatury ohledně určení, zda je účelová komunikace samostatnou nemovitou věcí v právním smyslu, či nikoli.

povinností, byť za použití chybné právni terminologie („vlastník“), nevztahuje se na tyto případy ustanovení § 498 odst. 1 věta druhá Občanského zákoníku.³⁸ Tak např. zákon č. 254/2001 Sb., zákon o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve svém § 59 odst. 1 zmiňuje „vlastníka vodního díla“. V uvedeném případě je nutné posoudit otázku, zda vodní dílo naplňuje znaky samostatné stavby (tato problematika je podrobně rozebrána v kapitole 2.1.2 písm. **Chyba! Nenalezen zdroj odkazů.** této práce). Jen v takovém případě, kdy vodní dílo naplňuje tyto znaky, lze hovořit o vlastníkovi vodního díla ze soukromoprávního pohledu. Vodní nádrž bude ve většině případů součástí pozemku, na kterém se nachází (neboť nenaplňuje definiční znaky stavby jako samostatné věci). K tomu srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. května 1998, sp. zn. 2Cdon 1192/97, jehož právní věta zní: *„Rybník není ve smyslu občanskoprávním samostatnou věcí, se kterou by mohlo být nakládáno odděleně od pozemků tvořících jeho dno a břehy“*. Právní termín „vlastník“ tedy bude mít v takových případech jiný zákonný obsah z pohledu občanskoprávního (vlastníkem vodního díla bude vlastník pozemku pod vodním dílem) a jiný z pohledu veřejného práva (zákonodárce má použitím výrazu „vlastník“ na mysli adresáta práv a povinností, tj. provozovatele vodního díla).

2.1.6 Stavby prohlášené za nemovitosti mimo rámec § 498 Občanského zákoníku

Kromě § 498 Občanský zákoník vymezuje nemovité věci i v jiných svých ustanoveních (srov. § 1159 Občanského zákoníku prohlašující za věc nemovitou jednotku a § 3055 Občanského zákoníku prohlašující za samostatnou nemovitou věc stavbu spojenou se zemí pevným základem, která nebyla podle OZ 1964 součástí pozemku, na němž je zřízena, a byla ke dni nabytí účinnosti Občanského zákoníku ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku). Z uvedeného se podává, že výčet kategorií nemovitých věcí uvedených v § 498 Občanského zákoníku není taxativní.

³⁸ Srov. výkladové stanovisko č. 13 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 14. ledna 2014: ke vztahu zvláštního právního předpisu a vymezení samostatné nemovité věci podle věty druhé ustanovení § 498 odst. 1 [online]. 2014 [cit. 2016-04-16]. Dostupné z: <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Stnovisko-13.pdf>>.

2.2 Součást a příslušenství nemovitosti

2.2.1 Součást nemovitosti

Součást věci (tj. rovněž nemovitosti) není samostatnou věcí v právním smyslu. Je skladebným prvkem věci složité. Proto je ve vlastnictví vlastníka této složité věci, a proto také sdílí její právní osudy. Na rozdíl od příslušenství nemovitosti nelze s věcí tvořící součást nemovitosti samostatně právně nakládat. Pro posouzení, zda lze určitý objekt považovat za součást věci, je důležitá povaha takového objektu, a dále riziko znehodnocení složité věci (celku) v případě oddělení tohoto objektu od věci složité.³⁹ Z předchozího závěru lze dovodit, že hlavním důvodem existence institutu součásti věci je zajištění ochrany celku (a to nejen z pohledu hospodářského, jak se v odborné literatuře převážně uvádí, ale např. i z pohledu estetického), kdy má celek větší hodnotu, než jeho jednotlivé části. V mnohých případech by ani věc bez své součásti nemohla být užívána ke svému hlavnímu účelu (např. automobil bez motoru nemůže být z podstaty věci použit k jízdě). Institut součásti věci sice garantuje zachování jednoty hospodářského celku, na druhou stranu však podstatně zasahuje do dispoziční svobody vlastníka.⁴⁰

Nauka římského práva vycházela z Digest (konkrétně z Pomponiova fragmentu), na základě kterého rozlišovala věci jednoduché (u těchto nešlo rozlišovat osamostatnělé části), věci složené (sestávaly z více fyzicky spojených dílčích kusů) a věci hromadné.⁴¹ O problematice součásti věci se zmiňuje Gaius ve druhé knize svých Institucí, a to jako o části věci (*pars rei*).⁴² OZO ve svém § 294 stanovil, že: „*Příslušenstvím rozumí se to, co bývá s věcí trvale spojeno. Sem patří nejen přírůstek věci, pokud není od ní oddělen, nýbrž i vedlejší věci, bez nichž hlavní věci nelze užívat nebo o kterých zákon nebo vlastník určil, aby se jich trvale k hlavní věci užívalo*“. OZO tak výslovně součást věci nedefinoval, resp. zařazoval ji pod příslušenství. Pojem příslušenství tak chápal širěji, než platná právní úprava. Prvním předpisem na našem území, který odlišoval příslušenství a součást věci (konkrétně ve svých §§ 84 a 85), byť nevstoupil nikdy v platnost, byl Vládní

³⁹ ELIÁŠ, Karel. Součást věci a příslušenství věci. *Ad notam*. Praha: C. H. Beck, 2007, 13(4), str. 103. ISSN 1211-0558.

⁴⁰ MELZER, Filip; TÉGL, Petr a kol. Občanský zákoník - velký komentář. Svazek III, § 419-654. 1. vyd. Praha: Leges, 2014, str. 350. ISBN 978-80-7502-003-1.

⁴¹ MELZER, Filip; TÉGL, Petr a kol. Občanský zákoník - velký komentář. Svazek III, § 419-654. 1. vyd. Praha: Leges, 2014, str. 294. ISBN 978-80-7502-003-1.

⁴² LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1 – 654). Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2014, str. 1790. ISBN 978-80-7400-529-9.

návrh OZ 1937. Součást věci však explicitně nedefinoval. Důsledné oddělení příslušenství a součásti věci tak provedl až OZ 1950, který ve svém § 24 specifikoval součást věci jako „vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc anebo její oddělitelná část poškodila nebo podstatně znehodnotila“⁴³ a v § 25 konstatoval, že „Součástí pozemku je všechno, co na něm vzejde. Stavby nejsou součástí pozemku“. OZ 1964 definoval součást věci jako: „vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila“. OZ 1964 neobsahoval žádné ustanovení o součástech pozemku, jak tomu v civilních kodexech pravidelně bývá. Pouze stanovil, že stavba není součástí pozemku. Specifikaci součástí pozemku tak bylo nutné dovozovat z obecné definice součásti věci obsažené v § 120 odst. 1 OZ 1964 („Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila.“) a z faktu, že se stavba nestávala součástí pozemku. V uvedeném kontextu byly za součást pozemku považovány takové výsledky stavební činnosti, které nevedly ke vzniku samostatné věci v právním smyslu (jako např. tenisové kurty, odvodnění pozemků, rybníky apod.).

Občanský zákoník upravuje součást věci v ustanovení § 505 (obecné vymezení součásti věci, dle kterého je součástí věci „vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se věc znehodnotí“) a dále v §§ 506 až 509 (konkrétní vymezení součástí věci, zejména pozemku). Pokud jde o obecné vymezení součásti věci (§ 505 Občanského zákoníku), Občanský zákoník přebírá koncepci obsaženou v OZ 1964. Z uvedeného důvodu budou plně použitelné závěry Nejvyššího soudu ČR ohledně součásti věci obsažené v poměrně bohaté judikatuře soudů z doby účinnosti OZ 1964.

Rozebereme-li obecnou definici součásti věci obsaženou v § 505 Občanského zákoníku a závěry Nejvyššího soudu ČR k součásti věci, dostaneme jednotlivé definiční znaky součásti věci, konkrétně:

⁴³ Uvedené ustanovení recipovalo ustanovení § 93 německého BGB, dle kterého jsou součástmi věci ty skladebné prvky věci, které nemohou být odděleny od složité věci, aniž by složitá věc nebo její součást byla znehodnocena či změněna ve své podstatě. V podrobnostech srov. HERMANN, Dilcher a kol. *Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Buch 1. Allgemeiner Teil, §§ 21 – 103*. Berlin: Sellier, 1995, str. 569 an. ISBN 3-8059-0847-2.

A. Sounáležitost s věcí složitou

Charakteristickým rysem každé jednotlivé součásti věci je fakt, že se jedná o určitou vymežitelnou část tzv. věci složitě (např. blok motoru je vymežitelnou částí automobilu).⁴⁴ Tím se odlišuje složitá věc od věci jednoduché, kdy hmota věci jednoduché tvoří jednotný celek, a proto od ní nelze oddělit nic jako součást.⁴⁵ Občanský zákoník stanovuje, že součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se věc znehodnotí. Bližší vymezení slovního spojení „*podle její povahy*“ však neobsahuje (stejně jako dříve OZ 1964). Jedná se o tzv. neurčitý právní pojem (spojení), který dává soudu prostor pro vlastní úvahu a individuální posouzení konkrétního případu, zejména s ohledem na konkrétní vlastnosti „hlavní“ (tzv. určující) věci⁴⁶, od kterých by se měla odvíjet úvaha, zda jiná relativně samostatná věc k takové určující věci patří (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 6. ledna 2004, sp. zn. 22 Cdo 1964/2003: „*Zákon však neuvádí hlediska, podle kterých by bylo možné určit, co k věci podle její povahy náleží. Bude tedy vždy záležet na posouzení konkrétního případu a na úvaze soudu*“). Jak vyplývá z rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. července 1999, sp. zn. 25 Cdo 770/98, pravidlo vzájemné sounáležitosti součástí věci s věcí složitou (vyplývající ze slovního spojení „vše, co k ní podle její povahy náleží“) je spíše subjektivního charakteru, protože se do značné míry určuje podle lidských zvyklostí, zkušeností a norem vztahujících se ke konkrétní věci. Pro posouzení míry sounáležitosti je podstatná povaha té věci, která je v rámci složitě věci považována za podstatnější (určující). Povaha věci je dána její funkcí (účelem) a jejími vlastnostmi. Právě tato funkce (účel) a vlastnosti této určující věci budou podstatné pro závěr, zda jiná relativně samostatná věc souvisí s určující věcí natolik neodmyslitelně, že již nemůže být považována za věc odlišnou. Bude se jednat zejména o případy, kdy je příslušná relativně samostatná věc alespoň volně fyzicky spojena s věcí určující a jakýmkoli způsobem slouží její funkci. Přitom platí pravidlo, že čím intenzivnější je funkční provázanost věci určující a relativně samostatné věci, tím méně pevné jejich fyzické spojení se vyžaduje a

⁴⁴ Věc složenou (resp. složitou) charakterizuje Nejvyšší soud ČR ve svém rozsudku ze dne 29. července 1999, sp. zn. 25 Cdo 770/98 jako věc, která je vnitřně strukturována a tvořena relativně samostatnými částmi více nebo méně vzájemně spojenými.

⁴⁵ ELIÁŠ, Karel. Součást věci a příslušenství věci. *Ad notam*. Praha: C. H. Beck, 2007, 13(4), str. 103. ISSN 1211-0558.

⁴⁶ V rámci této práce používáme při vymezení součástí věci pojem „určující věc“ ve smyslu hlavní věci, která spolu se součástí věci tvoří „věc složitou“.

naopak.⁴⁷ Nelze však vyloučit ani situaci, kdy určující věc a její součást nebudou fyzicky propojeny vůbec – v tomto ohledu lze odkázat např. na rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. ledna 2011, sp. zn. 22 Cdo 2958/2008, jehož právní věta zní „*Součástí věci se může stát i původně samostatná věc, je-li spojena s jinou věcí. Zpravidla půjde o fyzické spojení, nelze však zcela vyloučit, že jedinou věcí v právním smyslu mohou být věci, které takto spojeny nebudou (například sluchátko bezdrátového telefonního přístroje)*“. Právní teorie hovoří o tzv. „volném spojení“, kdy jednotlivé části složité věci nebudou spojeny fyzicky, ale pouze svým účelem, resp. funkcí (v takovém případě bude věc tvořit více předmětů).⁴⁸

B. Oddělitelnost součásti věci od složité věci

Dalším charakteristickým znakem součásti věci je to, že je oddělitelná od věci složité. Součást věci má totiž relativně samostatnou povahu, tj. lze ji od složité věci kdykoli oddělit (byť v některých případech tím dojde k poškození ostatních částí složité věci). V důsledku oddělení věci se stává původní součást věci samostatnou věcí, která již není s určující (hlavní) věcí nadále spojena (fyzicky, funkčně) a (znovu)nabývá svou individualitu. Jako příklad lze uvést vyjmutí žárovky ze svítidla. Individualitu si však ponechává i věc určující. Občanský zákoník nestanoví způsob, jakým by mělo dojít k oddělení součásti věci. V tomto ohledu je tedy nutné vycházet z rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. dubna 2000, sp. zn. 22 Cdo 2548/98, podle kterého oddělení zahrnuje „*celou škálu způsobů od přímých zásahů do hmotné podstaty věci (např. vybourání vestavěných oken domu), přes manipulaci neničící podstatu věci (např. odmontování kola automobilu), po pouhé volně proveditelné odnětí věci (např. odnesení bezdrátového sluchátka od telefonního aparátu)*“. P. Koukal dodává, že je nutné rozlišovat oddělení součásti věci od zničení složité věci. Jako příklad uvádí situaci, kdy se osoba snaží vyjmout baterii z mobilního telefonu a při této příležitosti se celý mobilní telefon rozpadne na kusy – v této situaci na rozdíl od oddělení součásti věci dochází k zániku individuality složité věci.⁴⁹ Faktickým oddělením součásti věci od věci složité se

⁴⁷ MELZER, Filip; TÉGL, Petr a kol. Občanský zákoník - velký komentář. Svazek III, § 419-654. 1. vyd. Praha: Leges, 2014, str. 301. 1264 s. ISBN 978-80-7502-003-1.

⁴⁸ Odlišný přístup zastává polská právní teorie, která v případě součásti věci požaduje její fyzické spojení s věcí určující (srov. IGNATOWICZ, Jerzy; STEFANIUK, Krzysztof. *Prawo rzeczowe*. 2. vyd. Warszawa: Lexis Nexis, 2006, str. 23. ISBN 978-83-7806-182-3.)

⁴⁹ LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1 – 654). Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2014, str. 1791. ISBN 978-80-7400-529-9.

součást věci stává samostatnou věcí v právním smyslu. Pouhý projev vůle vlastníka složité věci, např. uzavření kupní smlouvy na součást věci, bez faktického oddělení součásti věci od věci složité k vyčlenění původní součásti složité věci do samostatné věci v právním smyslu nestačí (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. července 1999, sp. zn. 25 Cdo 770/98).

C. Znehodnocení složité věci v důsledku oddělení její součásti

Oddělením věci by mělo dojít k naplnění dalšího charakteristického znaku součásti věci, tj. znehodnocení věci složité v důsledku oddělení její součásti. V rámci oddělení věci by tak mělo dojít k újmě na složité věci. Současná újma na oddělované součásti věci není nutná, zpravidla k ní nebude docházet.⁵⁰ Jak vyplývá z rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. července 2003, sp. zn. 33 Odo 351/2002, znehodnocení nemusí nutně spočívat pouze ve ztrátě peněžní hodnoty (byť tato zpravidla bývá odrazem ztráty jakýchkoli jiných hodnot), může jím být i znehodnocení funkční (automobil bez motoru není schopen jízdy), estetické⁵¹ či jiné. V rámci rozhodnutí Nejvyšší soud ČR uzavřel, že „se znehodnocením miní stav, kdy hlavní věc v porovnání se stavem před oddělením její součásti slouží svému původnímu účelu méně kvalitně nebo mu nemůže

⁵⁰ Odlišný náhled na danou problematiku má polská právní doktrína – srov. § 47 odst. 2 polského občanského zákoníku, který zní „Częścią składową rzeczy jest wszystko, co nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego“ (součásti věci je vše, co od ní nemůže být odloučeno bez poškození či podstatné změny celku či bez poškození či podstatné změny odloučené části – volný překlad z jazyka anglického pozn. autora); In *Kodeks cywilny: Civil Code*. Warszawa: C. H. Beck, 2012. ISBN 978-83-255-4348-8. Srov. rovněž se zněním § 93 německého BGB, který zní: „Bestandteile einer Sache, die voneinander nicht getrennt werden können, ohne dass der eine oder der andere zerstört oder in seinem Wesen verändert wird (wesentliche Bestandteile), können nicht Gegenstand besonderer Rechte sein.“ (součásti věci, které nemohou být od sebe odděleny, aniž by kterákoli z nich byla zničena či změněna na své podstatě (podstatné součásti věci) nemohou být samostatným předmětem práv – volný překlad, pozn. aut.) - V podrobnostech srov. HERMANN, Dilcher a kol. *Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Buch I. Allgemeiner Teil*, §§ 21 – 103. Berlin: Sellier, 1995, str. 569 an. ISBN 3-8059-0847-2.

⁵¹ Nejvyšší soud ČR ve svém rozhodnutí ze dne 19. června 2001, sp. zn. 22 Cdo 2250/99 učinil následující závěr: „Soud prvního stupně opřel úvahu o tom, že sporné věci tvořily součást domu, o estetické posouzení. Odvolací soud, který dospěl k závěru, že o součást domu nešlo, se však estetickým posouzením věci nezabýval; zejména neuvedl, zda po odstranění nábytku nebude třeba provést stavební úpravy, které by byly nutné k tomu, aby dům vyhovoval obecným estetickým požadavkům. Samotná skutečnost, že nábytek může být umístěn ve kterékoliv jiné místnosti totiž ještě nevylučuje možnost, že po jeho odstranění dojde ke znehodnocení domu, ve kterém byl umístěn. Právně významné však není jakékoliv estetické znehodnocení domu; je např. zjevné, že obraz pověšený na zdi není součástí domu, i když jeho odstranění může estetické vnímání domu snížit (dům by byl pěknější s obrazem než je bez něj), stejně tak jako nejde o případy, kdy nábytek je postaven tak, aby zakryl vady stavby, přičemž ve stejné funkci by bylo možno umístit i jiný kus nábytku. Nicméně pro posouzení, zda nábytek je součástí domu, je významné zjištění, zda jeho odstranění vyvolá nutnost provedení dodatečných úprav stěn, byť i za účelem odstranění estetických vad“.

sloužit vůbec“. Z rozhodnutí vyplývá, že nepostačí zanedbatelné znehodnocení složité věci, nýbrž bude potřeba znehodnocení vyšší intenzity.

Výše uvedené, tj. že by oddělením součásti věci mělo dojít k znehodnocení věci složité, nebude zřejmě platit bezvýjimečně. Existují případy, kdy v důsledku oddělení součásti věci, případně jejího zničení může dojít dokonce ke zvýšení hodnoty věci složité, případně věci určující. Tak např. v případě pozemků na lukrativním místě Prahy, jejichž součástí jsou neudržované opuštěné staré průmyslové haly, dojde v případě demolice těchto budov zajisté ke zhodnocení takových pozemků (minimálně v tom smyslu, že se developer nebude muset zaobírat obstaráním demoličního výměru, neponese náklady na demolici uvedených staveb atp.). I v takových případech, tj. případech, kdy by v důsledku oddělení součásti věci resp. jejího zničení došlo ke zvýšení hodnoty složité resp. určující věci, je nutné chápat relativně samostatnou věc jako součást věci složité (pod podmínkou naplnění ostatních definičních znaků součásti věci).

D. Kompaktní působení složité věci navenek

Součást věci ztrácí začleněním do věci složité svou individualitu. Tím se věc složitá odlišuje od věci složené (*universitas rerum cohaerentium*), kdy si jednotlivé věci tvořící věc složenou ponechávají i nadále svou právní samostatnost. Pokud má být určitý objekt považován za součást konkrétní složité věci, je nutné, aby nadále byl v samostatných funkčních vazbách pouze s touto konkrétní složitou věcí. Pokud by takový objekt měl mít funkční vazby i k jiným věcem, aniž by pro tyto funkční vazby byla nutná existence složité věci, je takový objekt samostatnou věcí v právním smyslu, a nikoli součástí složité věci. Jinými slovy, aby mohla být určitá věc součástí věci složité, je nutné, aby původně samostatné věci byly nadále ve vztazích k okolí jako jediný celek. Tomu tak však nebude v situacích, kdy si původně samostatné věci zachovávají i nadále samostatné funkce a vnější vztahy.⁵²

⁵² V podrobnostech srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. dubna 2000, sp. zn. 22 Cdo 2548/98. V daném případě šlo o posouzení, zda transformátor, který byl s budovou spojen prostřednictvím rozvodné sítě, byl součástí budovy. V propojení budov rozvodnou sítí nespatořoval soud dostatečný důvod pro to, aby transformátor a budova tvořily jednu věc. Pro posouzení případu bylo důležité, že transformátor napájel elektrickou energii i další objekty. V rámci řešení případu soud vyloučil, aby byl transformátor součástí jednoho z objektů za situace, kdy sloužil k napájení více objektů, s nimiž byl propojen kabely. Argumentace soudu spočívala v tom, že by jinak transformátor musel být součástí každého objektu, se kterým byl spojen sítí, což by bylo v rozporu se samotným pojmem součást věci. Soud proto konstatoval, že je transformátor samostatnou věcí, která je hospodářsky využívána pro více objektů, přičemž dle úvahy soudu by na jeho

Jak uvedeno výše, dle českého pojetí součásti věci platí, že na součást věci se nepohlíží jako na samostatnou věc v právním smyslu. Jinými slovy, součást věci sdílí právní osud věci složité (tzn. v případě uzavření kupní smlouvy je hlavní věc převedena včetně její součásti, byť součást věci není v kupní smlouvě nijak vymezena), a to i v těch případech, kdy si nabyvatel neuvedomí, že nabývá i takovou součást věci. Uvedené ostatně potvrdil i rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 4. listopadu 2003, sp. zn. 22 Cdo 1432/2002, jehož právní věta zní: „*Součást věci přechází na nabyvatele věci bez ohledu na to, zda byla ve smlouvě o převodu vlastnického práva k této věci součást výslovně uvedena; není významné, zda si nabyvatel uvědomil, že nabývá i tuto součást věci*“.

Na tomto místě práce je vhodné upozornit na určitou modifikaci nazírání na právní institut součásti věci, kdy např. § 95 německého občanského zákoníku (BGB)⁵³ rozlišuje mezi dočasným a trvalým spojením věci hlavní (konkrétně pozemku) a věci tvořící její součást. Pokud je věc fyzicky či funkčně spojena s pozemkem pouze za přechodným účelem, není součástí pozemku, je tedy samostatnou věcí v právním smyslu a nesleduje osud věci hlavní.

Jak již bylo podáno, vedle obecného vymezení součásti věci rozvádí Občanský zákoník problematiku součásti věci v §§ 506 až 509. V § 506 Občanský zákoník reflektuje znovuzavedení zásady *superficies solo cedit* do českého právního řádu, na základě které se stavba až na zákonné výjimky (dočasné stavby, podzemní stavby se samostatným účelovým určením, stroje zabudované do nemovitosti, u nichž je do katastru

závěru nic nezměnila ani skutečnost, že by provoz některé budovy mohl být na provozu tohoto transformátoru více závislý než provoz budov jiných. Obdobnou situaci řešil Nejvyšší soud ČR ve svém rozhodnutí ze dne 26. srpna 2008, sp. zn. 22 Cdo 1118/2007.

⁵³ § 95 odst. 1 BGB zní: „*Zu den Bestandteilen eines Grundstücks gehören solche Sachen nicht, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden sind. Das Gleiche gilt von einem Gebäude oder anderen Werk, das in Ausübung eines Rechts an einem fremden Grundstück von dem Berechtigten mit dem Grundstück verbunden worden ist*“ (Součástí pozemku nejsou takové věci, které jsou spojeny s pozemkem pouze za přechodným účelem. To samé platí také pro stavby a jiná díla, která byla spojena s pozemkem v souvislosti s výkonem práv k cizímu pozemku ze strany oprávněného - volný překlad, pozn. autora). § 95 odst. 2 BGB zní: „*Sachen, die nur zu einem vorübergehenden Zweck in ein Gebäude eingefügt sind, gehören nicht zu den Bestandteilen des Gebäudes*“ (věci, které jsou spojeny s budovou za dočasným účelem, nejsou součástí budovy - volný překlad, pozn. autora). V podrobnostech srov. HERMANN, Dilcher a kol. *Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Buch 1. Allgemeiner Teil*, §§ 21 – 103. Berlin: Sellier, 1995, str. 598 an. ISBN 3-8059-0847-2.

nemovitostí zapsána výhrada vlastnického práva, inženýrské sítě a stavby či technická zařízení, které s nimi provozně souvisí, stavby, které jsou součástí práva stavby, jednotky, samostatné stavby dle § 3055 Občanského zákoníku a případně jiné samostatné hmotné nemovité věci) stává součástí pozemku. V důsledku uvedené zásady nemá to, co je na povrchu pozemku, z hlediska práva ve srovnání s pozemkem žádný význam.⁵⁴ Znovuzavedením principu *superficies solo cedit* se i náš právní řád vrací k zásadě obecně respektované ve většině vyspělých právních řádů Evropy.⁵⁵ V kontextu se superficiální zásadou bych rád upozornil na ustanovení § 3058 odst. 2 Občanského zákoníku, obsahující pravidlo tzv. zdánlivé součásti pozemku. I zdánlivá součást může mít v oblasti práva nemovitostí svůj právní význam. Jedná se o situace, kdy vlastník převádí pozemek, na kterém se nachází stavba neevidovaná v katastru nemovitostí ve vlastnictví třetí osoby. Pokud bude nabyvatel pozemku v dobré víře, že je jeho součástí rovněž stavba ve vlastnictví třetí osoby umístěná na pozemku, přestane být stavba v souladu s § 3058 odst. 2 Občanského zákoníku samostatnou věcí a stane se součástí pozemku. Fakticky tak dojde k nabytí vlastnického práva ke stavbě od neoprávněného. Uvedený důsledek se může týkat pouze věcí neevidovaných v katastru nemovitostí (např. garáže), protože u staveb evidovaných v katastru nemovitostí je dobrá víra z důvodu materiální publicity katastru nemovitostí pojmově vyloučena.

§ 507 Občanského zákoníku konstatuje, že součástí každého pozemku je i rostlinstvo na takovém pozemku vzrostlé.⁵⁶ Jelikož v rámci Občanského zákoníku platí obecný princip *superficies solo cedit*, jeví se uvedené ustanovení nadbytečné. Důsledek uvedeného ustanovení je při osetí pozemku cizím semenem či osázení cizími rostlinami modifikován ustanovením § 1088 Občanského zákoníku, kdy se tyto rostliny stanou součástí pozemku až v okamžiku, kdy zapustí kořeny (do té doby náleží vlastníkově semene resp. rostlin).

§ 508 Občanského zákoníku řeší problematiku stroje upevněného do nemovité věci. Je výjimkou z obecné zásady, že stroj zabudovaný pevným spojením do nemovité

⁵⁴ DVORÁK, Jan, ŠVESTKA Jiří, ZUKLÍNOVÁ Michaela a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část*. 2. akt. a dopl. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2016, str. 388. ISBN 978-80-7552-187-3.

⁵⁵ O zásadě *superficies solo cedit* je podrobně pojednáno na jiném místě této práce.

⁵⁶ Srov. rovněž obdobné ustanovení § 1067 Občanského zákoníku („*Strom náleží tomu, z jehož pozemku vyrůstá kmen. Vyrůstá-li kmen na hranici pozemků různých vlastníků, je strom společný*“).

věci zapsané v katastru nemovitostí⁵⁷ (např. zazdění v případě výtahu) se stává její součástí. Podrobněji je tato problematika rozebrána v kapitole 4.3.2.2 písm. C) této práce.

§ 509 Občanského zákoníku stanovuje další výjimku ze superficiální zásady, když prohlašuje, že inženýrské sítě (mezi které řadí zejména vodovody, kanalizace a energetické vedení) nejsou součástí pozemku. Uvedená výjimka je podrobněji rozebrána v části této práce věnující se superficiální zásadě (kapitola 4.3.2.2 písm. C).

2.2.2 Příslušenství nemovitosti

Některé věci bývají dlouhodobě užívány společně s jinými věcmi, a to z toho důvodu, že je mezi takovými věcmi zvláštní interakce spočívající zejména v tom, že věc menšího významu (tj. věc vedlejší) slouží k lepšímu využití věci většího významu (tzv. věci hlavní). Pro příslušenství je tedy příznačná podřazenost věci hlavní.⁵⁸ Lepší využití hlavní věci může spočívat mimo jiné v tom, že se snáze užívá, její užívání je ekonomičtější nebo je využívána účelněji, případně je vyvoláno estetickou potřebou. U nemovitosti se má na mysli zejména její vybavení. Právě z uvedených důvodů právo chrání existenci a jednotu hospodářských celků. Zákonodárce formuluje zvláštní pravidla pro dispozice s takto na sobě závislými věcmi (*accessorium sequitur principale*⁵⁹) a stanoví, že věc vedlejší je příslušenstvím věci hlavní. Důvody existence příslušenství (*accessorium*⁶⁰) jsou tak podobné, jako je tomu u součástí věci. Příslušenství má však ve srovnání se součástí věci tu výhodu, že neomezuje vlastníka v dispozici s věcí tvořící příslušenství.

Římské právo neznalo institut příslušenství. Přesto římscí právníci pozorně zohledňovali specifika konkrétních případů. Hospodářsky nesamostatné předměty (např. klíče, poklopy na studny, závory) sdílely v pochybnostech osud věci hlavní. Naopak, jiné předměty, i když byly určeny ke společnému užívání s věcí hlavní (např. sudy, skříně),

⁵⁷ Zákon zcela důvodně hovoří o nemovitosti, neboť uvedená výjimka musí platit i pro případy, kdy je příslušná budova součástí práva stavby či pozemku.

⁵⁸ DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA Jiří, ZUKLÍNOVÁ Michaela a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část*. 2. akt. a dopl. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2016, str. 392. ISBN 978-80-7552-187-3.

⁵⁹ Zásada, dle které příslušenství sdílí právní osud věci hlavní.

⁶⁰ Z latinského slova *accedere* – přistoupit.

její osud automaticky nenásledovaly.⁶¹ OZO vymezoval příslušenství ve svém § 294 následovně: „*Příslušenstvím se rozumí to, co bývá s věcí trvale spojeno. Sem náleží nejen přírůstek věci, dokud od ní není oddělen, ale i věci vedlejší, bez nichž nelze hlavní věci užívat, nebo které zákon anebo vlastník určil k trvalému užívání věci hlavní*“. OZO v uvedeném kontextu chápal pojem příslušenství v širším smyslu a zahrnoval pod pojem příslušenství (Zugehör) jak součást věci, tak příslušenství. Ze znění § 1047 OZO⁶² bylo dovozováno, že příslušenství sdílí osud věci hlavní. Příslušenství v užším smyslu vymezoval až Vládní návrh OZ 1937, který ve svém § 85 definoval příslušenství jako „*vedlejší věci vlastníkovu u věci hlavní, určené k tomu, aby se jich s touto věcí trvale užívalo*“. Rozhodující pro určení, zda určitá věc byla příslušenstvím věci hlavní, bylo objektivní hledisko. Vymezením příslušenství ve Vládním návrhu OZ 1937 se inspiroval i OZ 1950, který definici příslušenství převzal do svého § 27 s tím rozdílem, že pro vymezení příslušenství nebylo rozhodující objektivní hledisko, ale vždy záleželo na vůli vlastníka vedlejší věci („*Příslušenství jsou vedlejší věci, které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby se jich s touto věcí trvale užívalo*“). Obdobným způsobem definoval příslušenství OZ 1964 ve svém § 121 odst. 1 („*Příslušenstvím věci jsou věci, které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány*“). Problémem úpravy příslušenství obsažené v OZ 1964 bylo to, že neobsahovala právní normu, dle které by věc tvořící příslušenství sdílela právní osud věci hlavní. J. Spáčil konstatuje, že nešlo o opomenutí, nýbrž o úmysl zákonodárce ponechat vymezení předmětu převodu na vůli účastníků smluvního vztahu.⁶³ Soudní praxe postupně dovodila, že v převodní smlouvě na věc hlavní postačí uvést, že se převádí včetně příslušenství.⁶⁴ To se však netýkalo případů, kdy příslušenstvím měla být nemovitá věc evidovaná v katastru nemovitostí. V takovém případě se naopak vyžadovalo v převodní smlouvě označit nemovitost údají v souladu s § 5 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákona).⁶⁵ Jelikož pravidla o příslušenství nezpůsobovala právní následky pro nemovitosti evidované v katastru nemovitostí, pokud tyto nemovitosti nebyly identifikovány v převodní smlouvě v souladu

⁶¹ HORÁK, Ondřej. Sdílí příslušenství osud věci hlavní?: Ke změnám v souvislosti s novým občanským zákoníkem. *Právní rozhledy*. Praha, 2014, 22(6), str. 191. ISSN 1210-6410.

⁶² „*Směňující jsou dle smlouvy povinni, věci směněné dle úmluvy s jejich součástmi i se vším příslušenstvím v pravý čas, na místě náležitém a ve stavu, ve kterém byly, když se uzavřela smlouva, ve svobodné držení odevzdati a převzít*“.

⁶³ SPÁČIL, Jiří. Sporné otázky institutu „příslušenství věci“. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, 2010, 18(2), str. 39. ISSN 1210-6410

⁶⁴ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 11. září 2003, sp. zn. 31 Cdo 2772/2000.

⁶⁵ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. srpna 2005, sp. zn. 22 Cdo 1844/2004.

s výše uvedeným katastrálním zákonem, lze učinit právní závěr, že nemovitá věc podléhající evidenci v katastru nemovitostí nemohla za účinnosti OZ 1964 tvořit příslušenství.⁶⁶

Občanský zákoník upravuje příslušenství v ustanoveních §§ 510 až 513, přičemž rozeznává obecná ustanovení o příslušenství věci (§ 510 odst. 1 Občanského zákoníku), příslušenství pozemku (§ 512 Občanského zákoníku) a příslušenství pohledávky (§ 513 Občanského zákoníku). Navrací se přitom k objektivnímu hledisku, kdy rozhodující pro to, zda je určitá věc příslušenstvím hlavní věci, je účel vedlejší věci, konkrétně musí být tato věc trvale užívána společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení.⁶⁷ Ve značném množství případů hospodářské určení věci stanovuje resp. ovlivňuje vlastník. Uvedený závěr lze demonstrovat na příkladu automobilu. Určité věci jsou příslušenstvím automobilu z povahy věci (např. klíče od automobilu). Jiné věci se stanou příslušenstvím automobilu až v okamžiku rozhodnutí majitele automobilu (např. majitel automobilu se rozhodne pořídit k automobilu separátní zimní pneumatiky s disky).⁶⁸ Dle důvodové zprávy k Občanskému zákoníku vychází z totožného pojetí s nevýznamnými obměnami valná část právních řádů kontinentální Evropy.

Z definice příslušenství obsažené v § 510 Občanského zákoníku lze dovodit následující pojmové znaky příslušenství:

A. Současná právní existence hlavní a vedlejší věci

Tento znak odlišuje příslušenství od součástí věci (kdy součást věci není samostatnou věcí v právním smyslu, a proto s ní nelze samostatně disponovat). V případě příslušenství se tedy jedná o dvě samostatné věci v právním smyslu. Na rozdíl od součástí věci nemusí být vedlejší věc pevně spojena s věcí hlavní (může tomu však tak být – nesmí se však jednat o takové spojení, kdy by příslušenství jako samostatná věc v právním smyslu zaniklo a stalo se součástí hlavní věci). Typický příklad spojení, kdy se příslušenství ještě nestává součástí hlavní věci, je obraz a rám. Od vztahu věc hlavní

⁶⁶ SPÁČIL, Jiří. Sporné otázky institutu „příslušenství věci“. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, 2010, 18(2), str. 39. ISSN 1210-6410.

⁶⁷ § 510 Občanského zákoníku zní následovně: „Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, jejíž účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení“.

⁶⁸ LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1 – 654). Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2014, str. 1808. ISBN 978-80-7400-529-9.

versus příslušenství je nutné odlišovat vzájemný vztah věcí tvořících věc hromadnou (*universitas rerum distantium*), kdy neexistuje dominantní věc.

B. Vlastnická identita

O příslušenství lze hovořit pouze v tom případě, kdy jak věc hlavní, tak věc vedlejší náležejí témuž vlastníkově (srov. „*Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní...“*). Proto nelze identifikovat jako příslušenství vedlejší věc, kterou sice vlastník věci hlavní spolu s věcí hlavní užívá, která je však ve vlastnictví třetí osoby (např. situace, kdy vlastník rodinného domu užívá pronajatou garáž). Právní teorie v těchto případech hovoří o tzv. zdánlivém příslušenství. I zdánlivé příslušenství může mít svůj právní význam. Pokud má např. nabyvatel věci za to, že je zdánlivé příslušenství příslušenstvím ve smyslu § 510 odst. 1 Občanského zákoníku, pak, pokud se věc hlavní převádí spolu s tímto příslušenstvím, a jsou naplněny předpoklady pro nabytí věci od neoprávněného (§ 1109 an. Občanského zákoníku), může se stát nabyvatel vlastníkem hlavní věci spolu s takovým příslušenstvím.

C. Věc hlavní a věc vedlejší na sobě musejí být závislé

Tento definiční znak příslušenství vychází z objektivního pojetí příslušenství. Věc vedlejší tvořící příslušenství musí dle dikce Občanského zákoníku trvale sloužit k užívání s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Vzájemná závislost věci hlavní a vedlejší může být dle okolností konkrétního případu různé intenzity. Nejvyšší intenzita bude dána v těch případech, kdy věc hlavní půjde užívat bez věci vedlejší k danému účelu jen s velkými obtížemi. Z hlediska ochrany dobré víry třetích osob je dle názoru autora návrat k objektivnímu pojetí příslušenství pozitivním krokem – dochází tím k posílení právní jistoty účastníků právních vztahů.

D. Vůle vlastníka

Subjektivní prvek pro vymezení příslušenství z Občanského zákoníku zcela nevymizel. Je nutné jej hledat ve druhé větě § 510 odst. 1 Občanského zákoníku, dle které „*Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím*“. Při použití výkladu *a contrario* lze dospět k závěru, že trvalé odloučení příslušenství od

věci hlavní znamená, že status příslušenství vedlejší věci zaniká.⁶⁹ To, zda bude vedlejší věc od hlavní věci odloučena trvale, bude záležet zejména na vůli vlastníka. Můžeme tedy uzavřít, že subjektivní prvek pro vymezení příslušenství nelze ani v rámci úpravy dané Občanským zákoníkem zcela vyloučit. Je však nutné upozornit na fakt, že i v tomto případě bude vždy rozhodující faktický stav (tzv. princip vnějšího zdání). Bude-li existovat objektivně založený faktický stav, z něhož bude možné učinit závěr o společném užívání věcí, byť neodpovídá skutečné vůli vlastníka, nemůže se vlastník dovolávat vůči třetím osobám své odlišné vůle.

E. Trvalost vztahu

Vedlejší věc musí být trvale užívána s věcí hlavní. Za příslušenství tedy nelze považovat takovou věc, ohledně které vlastník stanovil, že bude s věcí hlavní užívána pouze přechodně (např. návěs kamionu ve vlastnictví autodopravce není určen k užívání s konkrétním kamionem). Rozhodne-li se vlastník vedlejší věc tvořící příslušenství prodat třetí osobě, zaniká trvalý vztah mezi věcí hlavní a vedlejší, tj. vedlejší věc již nadále nelze posuzovat jako příslušenství věci hlavní. Je-li vedlejší věc pouze dočasně odloučena od věci hlavní (např. protože je nutné ji opravit), nemá tato skutečnost na posouzení vedlejší věci jako příslušenství žádný vliv. Dočasnost odloučení se rovněž posuzuje objektivně.

Na vedlejší věc tvořící příslušenství věci hlavní se v rámci nové právní úpravy aplikuje princip *accessorium sequitur principale*, tj. že příslušenství sdílí právní osud věci hlavní. Tento princip je v Občanském zákoníku reflektován v ustanovení § 510 odst. 2, který zakládá vyvratitelnou právní domněnku, dle které se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství.⁷⁰ Jinými slovy, pokud je kupní smlouvou převedena nemovitost, převádí se spolu s nemovitostí automaticky i její příslušenství, i když tato smlouva neobsahuje vůli stran převést příslušenství ani přesnou specifikaci příslušenství, není-li prokázán opak (bude se jednat např. o situaci, kdy si

⁶⁹ MELZER, Filip; TÉGL, Petr a kol. *Občanský zákoník - velký komentář. Svazek III, § 419-654*. 1. vyd. Praha: Leges, 2014, str. 358. ISBN 978-80-7502-003-1.

⁷⁰ Podle některých autorů není zakotvení uvedené právní domněnky v souladu s římskoprávní ani česko-rakouskou civilistickou tradicí a ve své podstatě se rozchází s jedním ze stěžejních principů rekodifikace spočívajícím ve smluvní volnosti stran. Občanský zákoník tak v pojetí zásady „*accessorium sequitur principale*“ ve srovnání s předchozími civilními kodexy platnými na našem území paradoxně reflektuje autonomii vůle nejméně. V podrobnostech viz např. HORÁK, Ondřej; Sdílí příslušenství osud věci hlavní?: Ke změnám v souvislosti s novým občanským zákoníkem. *Právní rozhledy*. Praha, 2014, 22(6) str. 191. ISSN 1210-6410.

strany přímo v převodní smlouvě dohodnou, že příslušenství není předmětem převodu). Nutno podotknout, že výše uvedený princip neplatí obráceně, tj. právní jednání a práva a povinnosti týkající se příslušenství se nevztahují na věc hlavní (bude-li předmětem prodeje dle kupní smlouvy např. garáž, coby samostatná nemovitost dle § 3054 Občanského zákoníku neevidovaná v katastru nemovitostí umístěná na pozemku třetí osoby, nedojde automaticky k převodu rodinného domu). Ustanovení § 510 odst. 2 Občanského zákoníku má význam zejména vzhledem k judikatuře Nejvyššího soudu ČR z doby účinnosti OZ 1964 týkající se příslušenství nemovitostí, která konstatovala pravý opak (i vzhledem k tomu, že OZ 1964 neobsahoval ustanovení, které by bylo obdobné dnešnímu § 510 odst. 2 Občanského zákoníku). Příkladem lze uvést rozsudek ze dne 11. září 2003, sp. zn. 31 Cdo 2772/2000, dle kterého *„Je-li příslušenstvím věci hlavní nemovitost, je základním předpokladem k tomu, aby mohlo příslušenství na jinou osobu spolu s věcí hlavní přejít, vyjádření vůle toto příslušenství převést, a to v písemné formě. Teprve vyjádření vůle převést příslušenství věci, kterým je nemovitost, vytváří předpoklady pro zkoumání, zda tato vůle byla vyjádřena dostatečně určitě pro to, aby mohla vyvolat právní účinky sledované účastníky“*. Na uvedené rozhodnutí navázal rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. srpna 2005, sp. zn. 22 Cdo 1844/2004, dle kterého *„K platnosti smlouvy o převodu nemovitosti je třeba přesná identifikace příslušenství v právním úkonu, je-li příslušenstvím nemovitost, která je předmětem evidence v katastru nemovitostí. Je-li příslušenstvím nemovitost, která evidenci v katastru nepodléhá, postačí k převodu písemné vyjádření, že věc se převádí s příslušenstvím“*. Dle názoru O. Horáka by ustanovení § 510 odst. 2 Občanského zákoníku mělo být při zohlednění historického vývoje, účelu úpravy, sociální reality a zásad Občanského zákoníku vykládáno spíše restriktivně, a to tak, že *„osud věci hlavní sdílí bez dalšího pouze tzv. přirozené či kvalifikované příslušenství“*. Rozhodující kritérium pro to, aby věc byla přirozeným resp. kvalifikovaným příslušenstvím, spatřuje v hospodářské nesamostatnosti věci tvořící příslušenství či její nezbytnosti pro věc hlavní.⁷¹

Princip *accessorium sequitur principale* je potřeba aplikovat i v případě převodu spoluvlastnického podílu na věc hlavní, kdy spolu s převodem takového spoluvlastnického podílu přejde na nabyvatele totožný spoluvlastnický podíl na příslušenství hlavní věci, není-li prokázán opak.

⁷¹ HORÁK, Ondřej. Sdílí příslušenství osud věci hlavní?: Ke změnám v souvislosti s novým občanským zákoníkem. *Právní rozhledy*. Praha, 2014, 22(6), str. 191. ISSN 1210-6410.

Pokud by mělo být příslušenství tvořeno nemovitostí evidovanou v katastru nemovitostí, je otázkou, zda princip *accessorium sequitur principale* obsažený v § 510 odst. 2 Občanského zákoníku dokáže zhojit fakt, že nemovitost není ve smluvní dokumentaci specifikována v souladu s Katastrálním zákonem. Podle názoru autora to možné není, protože pro dispozici s takovou nemovitostí platí intabulační princip, tzn. musí existovat nejen právní důvod nabytí (*titulus*), tedy např. kupní smlouva, ale i právní způsob nabytí (*modus*), tedy vklad konkrétního práva do katastru nemovitostí. Vklad práva do katastru nemovitostí příslušný katastrální úřad přitom nepovolí v situaci, kdy není nemovitost specifikována v souladu s Katastrálním zákonem (§ 8 v souladu s § 17 odst. 1 a § 18 odst. 1 Katastrálního zákona). Lze tak učinit závěr, že právní domněnka obsažená v § 510 odst. 2 Občanského zákoníku nemůže zhojit defekt nabývacího titulu spočívající v nesprávné identifikaci nemovitosti – příslušenství, podléhající evidenci v katastru nemovitostí. Jiná však bude situace, kdy příslušenstvím hlavní věci bude nemovitost nepodléhající evidenci v katastru nemovitostí (např. drobná stavba). Převod této nemovitosti nepodléhá intabulačnímu, nýbrž konsenzuálnímu principu. Dochází k němu pouhou účinností převodní smlouvy. I na nemovitost, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí, se však vztahuje zákonný požadavek na písemnou formu právního jednání (§ 560 Občanského zákoníku) a projev vůle stran na téže listině (§ 561 odst. 2 Občanského zákoníku). Vzhledem k znění vyvratitelné právní domněnky obsažené v § 510 odst. 2 Občanského zákoníku můžeme uzavřít, že současně s převodem hlavní věci dojde automaticky i k převodu nemovitosti neevidované v katastru nemovitostí, která tvoří její příslušenství, pokud (i) si strany v příslušném právním jednání nestanoví opak a (ii) ohledně převodu hlavní věci bude splněn požadavek na písemnou formu právního jednání a projevu vůle stran na téže listině.

Z výše uvedeného vyplývá, že nemovitá věc neevidovaná v katastru nemovitostí může být v rámci Občanského zákoníku příslušenstvím nemovité věci. U nemovité věci evidované v katastru nemovitostí uvedený závěr neplatí, neboť u ní nefunguje princip *accessorium sequitur principale*. Je však otázkou, zda může být nemovitá věc neevidovaná v katastru nemovitostí příslušenstvím věci movité. Občanský zákoník na tuto otázku neposkytuje žádnou odpověď. Je však pravidlem, že se za příslušenství movité

věci ve většině případů připouští pouze jiná věc movitá.⁷² Přestože se jedná o převažující závěr právní praxe, bylo by nesprávné vyloučit teoretické případy, kdy by příslušenstvím movité věci mohla být nemovitost. Odborná veřejnost uvádí jako příklad nemovitou stavbu zařízení sestaveného pouze za účelem vypuštění konkrétního kosmického objektu.⁷³ Uvedený závěr nevyvrací ani důvodové zpráva k Občanskému zákoníku, dle které „(...) se nepovažuje za potřebné stanovovat výslovně, že nemovitá věc nemůže být nikdy považována za příslušenství movité věci. Nejde ani tak o to, že právní nauka pokládá toto pravidlo za samozřejmé nebo že je tradiční občanské zákoníky výslovně neformulují. Osnova nechává tuto otázku výslovně neupravenou zejména z toho důvodu, že v dané souvislosti plně postačuje hledisko hlavní a vedlejší věci. Výslovně kazuistické ustanovení formulující pravidlo, že nemovitá věc není způsobilá být příslušenstvím věci movité, by mohlo působit jako překážka dalšího hospodářského rozvoje“.

Movité věci mohou být příslušenstvím pozemku bez dalšího (tak například kůlna nespojená se zemí pevným základem, ve které je uskladněno náčiní k obdělávání pozemku, bude příslušenstvím pozemku). Speciální úprava je dána § 512 Občanského zákoníku, který konstatuje, že vedlejší věci u stavby, která je součástí pozemku, jsou příslušenstvím takového pozemku, je-li jejich účelem, aby se jich se stavbou nebo pozemkem v rámci jejich hospodářského účelu trvale užívalo. Potřeba uvedeného ustanovení byla vyvolána znovuzavedením zásady *superficies solo cedit* do českého právního řádu. Pokud je totiž stavba součástí pozemku, není samostatnou věcí v právním smyslu, a nemůže proto mít ani žádné příslušenství. Proto zákon určuje, že v takovém případě jsou vedlejší věci ke stavbě příslušenstvím pozemku, jehož součástí je stavba.

Za příslušenství *sui generis* lze považovat tzv. přídatné spoluvlastnictví, které Občanský zákoník zavádí v §1223 an. Dle uvedeného ustanovení „*Věc náležející společně několika vlastníkům samostatných věcí určených k takovému užívání, že tyto věci vytvářejí místně i účelem vymezený celek, a která slouží společnému účelu tak, že bez ní není užívání samostatných věcí dobře možné, je v přídatném spoluvlastnictví takových vlastníků*“. Jako příklad lze uvést areálový vodovod v případě uzavřeného areálu

⁷² Právní pravidlo, dle kterého nemůže být nemovitá věc příslušenstvím věci movité, formulovala francouzská civilistická doktrína – viz ELIÁŠ, Karel. Součást věci a příslušenství věci. *Ad notam*. Praha: C. H. Beck, 2007, 13(4), str. 103. ISSN 1211-0558.

⁷³ MELZER, Filip; TÉGL, Petr a kol. *Občanský zákoník - velký komentář. Svazek III, § 419-654*. 1. vyd. Praha: Leges, 2014, str. 354. ISBN 978-80-7502-003-1.

řadových rodinných domů. Důvod existence přídatného spoluvlastnictví je dvojí. Za prvé nelze věc v přídatném spoluvlastnictví odejmout společnému účelu, aniž by s tím souhlasili všichni spoluvlastníci. Za druhé nelze podíl na věci v přídatném spoluvlastnictví zcizit bez současného převodu vlastnického práva k věci, k jejímuž využití věc v přídatném spoluvlastnictví slouží (§ 1227 odst. 1 Občanského zákoníku). Že je přídatné spoluvlastnictví speciálním případem příslušenství potvrzuje i druhé věta § 1227 odst. 1 Občanského zákoníku, která zavádí nevyvratitelnou právní domněnku, dle které převodem věci hlavní dochází i k převodu spoluvlastnického podílu na věci v přídatném spoluvlastnictví.⁷⁴

⁷⁴ § 1227 odst. 1 Občanského zákoníku doslova zní: „Podíl na věci v přídatném spoluvlastnictví lze převést jen za současného převodu vlastnického práva k věci, k jejímuž využití věc v přídatném spoluvlastnictví slouží. Převádí-li se vlastnické právo k takové věci, platí, že se převod vztahuje i na podíl na věci v přídatném spoluvlastnictví“.

3 Vlastnické právo a jeho teorie

3.1 Vlastnické právo

Ústředním tématem této práce je vlastnické právo k nemovitostem. Nosné téma je tak tvořeno dvěma veličinami, tedy vlastnickým právem a nemovitostmi. Vlastnímu vymezení nemovitostí jsme se věnovali v druhé kapitole této práce. Z důvodu uceleného přístupu k problematice a tématu práce je namísto nyní věnovat pozornost obecnému vymezení vlastnického práva.

Předně je nutné upozornit na skutečnost, že Občanský zákoník na rozdíl od OZ 1964 nepoužívá pojmy vlastnické právo a vlastnictví *promiscue*.⁷⁵ Pod pojem vlastnictví zahrnuje předmět vlastnického práva, kdežto vlastnickým právem označuje subjektivní právo vlastníka k předmětu tohoto práva. Naopak praxe užívala a užívá pojmy vlastnické právo a vlastnictví i nadále synonymicky (viz např. Sedláček⁷⁶ nebo Knapp, Knappová a Švestka⁷⁷). Synonymicky jsou uvedené pojmy užívány i v dalších zákonných předpisech - mezi nejvýznamnějšími lze uvést ústavní zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod (dále jen „**Listina**“).⁷⁸ Ve shodném významu bude s výrazy vlastnictví a vlastnické právo pracováno i v této práci, pokud z kontextu či v konkrétní situaci nebude uvedeno jinak.

Občanský zákoník se vrací k širokému pojetí vlastnického práva, kdy předmětem vlastnického práva (tj. dle terminologie Občanského zákoníku vlastnictvím) mohou být vedle věcí hmotných i věci nehmotné, mezi které patří i práva. Uvedená koncepce byla

⁷⁵ Podobně precizně rozlišuje pojmy rakouský občanský zákoník ve svém § 353 (objektivní pojetí vlastnictví) a § 354 (subjektivní pojetí vlastnictví). V podrobnostech srov. RUMMEL, Peter a kol. *Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch. 1. Band. §§ 1 bis 1174 ABGB*. Vídeň: Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, 1990, str. 380 an. ISNB 3-214-00416-8.

⁷⁶ SEDLÁČEK, Jaromír; ROUČEK, František. *Komentář k Československému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl II. Praha, 1935, str. 199.

⁷⁷ KNAPP, Viktor; KNAPPOVÁ, Marta; ŠVESTKA Jiří a kol. *Občanské právo hmotné*. 3. aktualiz. a dopl. vyd. Praha: ASPI publishing, 2002, str. 264. ISBN 80-86395-28-6.

⁷⁸ Např. článek 11 odst. 2 Listiny zní: „*Zákon stanoví, který majetek nezbytný k zabezpečování potřeb celé společnosti, rozvoje národního hospodářství a veřejného zájmu smí být jen ve vlastnictví státu, obce nebo určených právnických osob; zákon může také stanovit, že určité věci mohou být pouze ve vlastnictví občanů nebo právnických osob se sídlem v České a Slovenské Federativní Republice*“. Pokud by mělo být rozlišováno vlastnictví a vlastnické právo v souladu s chápáním těchto pojmů obsaženým v Občanském zákoníku, měl by být pojem „vlastnictví“ používaný v uvedeném článku nahrazen „vlastnickým právem“, konkrétně např. následovně: „*Zákon stanoví, ke kterému majetku ... smí mít vlastnické právo pouze stát, obce...*“.

obsažena již v OZO.⁷⁹ Tuto informaci uvádíme v této práci pouze pro doplnění a získání obecného pohledu na koncept vlastnického práva v Občanském zákoníku. Pro nosné téma této práce není zásadní, neboť nemovitost byla předmětem právních vztahů i v situacích, kdy byly jako věci chápány pouze věci hmotné.

3.1.1 Definice vlastnického práva

Vlastnické právo (přesněji jde o svobodu a institucionální záruku) patří spolu se svobodou myšlení, svědomí a vyznání k tzv. praprávům.⁸⁰ Náleží mezi základní přirozená práva, jimž je v demokratických právních řádech poskytována ochrana skrze předpisy nejvyšší právní síly (ústavní zákony) a je v rámci kontinentální právní kultury zařazováno mezi práva věcná. Vlastnické právo lze chápat buď v objektivním, nebo subjektivním smyslu. Vlastnické právo v objektivním smyslu představuje souhrn právních norem regulujících vlastnické vztahy v ekonomickém pojetí. Vlastnické právo v subjektivním smyslu je tradičně chápáno jako právní panství nad věcí.⁸¹ V další části této kapitoly se budeme věnovat pouze vlastnickému právu v subjektivním smyslu.

Vymezit pojmově vlastnické právo je nadmíru obtížné. Přestože každý subjekt práva přirozeně chápe vnitřní význam pojmu vlastnické právo, je jeho definování z pohledu právní teorie poměrně problematické. Již komentář k OZO obsahoval následující závěr: „*Zřejmě existence více obsahů, které se k pojmu vlastnictví pojí, resp. existence vlastnictví jako kategorie právní, sociální, ekonomické a snad i etické působí problémy při snaze o definici tohoto pojmu*“.⁸² Vlastnické právo je navíc rozdílně chápáno v čase (má rozdílný obsah). Dle J. Dvořáka by definice „*měla být – aby naplnila svůj cíl – krátká a výstižná*“. Uvedený autor dále uvádí, že je „*takováto definice vlastnického práva v podstatě nemožná, a to je pravděpodobně jeden z podstatných důvodů, proč nejen odborná literatura, ale také občanský zákoník č. 89/2012 Sb. – totožně jako občanské*

⁷⁹ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář*. 1. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2013, str. 135. ISBN 978-80-7400-499-5.

⁸⁰ FILIP, Jan. *Aktuální problémy ústavní regulace vlastnictví. Úvod a náměty do diskuse*. In Sborník z konference Dny práva 2008. Days of Law 2008. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2008, str. 1824 an. ISBN 978-80-210-4733-4.

⁸¹ HENDRYCH, Dušan; FIALA Josef a kol. *Právní slovník*. 3. podstatně rozš. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009. 1481 s. ISBN 978-80-7400-059-1. Heslo „vlastnické právo“.

⁸² SEDLÁČEK, Jaromír; ROUČEK, František. *Komentář k Československému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl II. Praha, 1935, s. 198.

*zákoníky předchozí – na definici vlastnického práva rezignovaly“.*⁸³ Vlastnické právo nelze definovat vyčerpávajícím způsobem tak, aby definice kryla veškeré možné situace předurčené variabilitou obsahu vlastnického práva a právního postavení vlastníka k různým věcem a v různých situacích. Na tomto místě se proto jeví vhodné uvést římský poznatek *omnis definitio in iure civili periculosa est: parum est enim, ut non subverti posset*.⁸⁴ J. Sedláček mimoto uvádí, že definice jako takové jsou pouze ohlasem politických ideologií. Proto shledává nedefinování vlastnického práva v jakémkoli občanském kodexu správným řešením.⁸⁵ Z důvodové zprávy k Občanskému zákoníku vyplývá, že ze stejných důvodů nepřistoupil zákonodárce k definování vlastnického práva v Občanském zákoníku.⁸⁶

Přes výše uvedené pokusy o definování vlastnického práva ze strany právní nauky jsou. Jedním z prvních autorů, který se na našem území pokusil definovat pojem vlastnického práva, byl A. Randa. Podle Randova pojetí, reflektujícího jeho příslušnost k tzv. historické škole⁸⁷, je vlastnictví „úplná čili nejsvrchovanější právní moc nad věcí hmotnou nebo správněji řečeno: pojmová právní možnost přímého a neobmezeného nakládání s věcí hmotnou“.⁸⁸ Dle A. Randy nemohly být předmětem vlastnického práva věci nehmotné, zejména práva: „Ostatek sluší uvést, že předmětem vlastnictví, jakož i ostatních práv věcných býti mohou toliko věci hmotné – nikoliv práva. Mluví-li se o vlastnictví k právům (*Eigentum an Rechten*), jest to buď tautologie – buď právnická nemožnost ... Srov. § 354 ob. z. obč., dle kteréhož vlastnictví jako právo jest moc, nakládati substancí i užitky věci nějaké. Kde jest při právích takové substance?“⁸⁹ Jelikož není neomezenost nakládání s věcí z dnešního pohledu charakteristickým rysem

⁸³ ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK Jan; FIALA Jiří a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III (§ 976 až 1474)*. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2014, str. 61. ISBN 978-80-7478-547-4.

⁸⁴ Definice v právu je nebezpečná, neboť jen zřídka ji nelze vyvrátit.

⁸⁵ SEDLÁČEK, Jaromír; SPÁČIL, Jiří (ed.). *Vlastnické právo*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2012, str. 22. ISBN 978-80-7357-758-2.

⁸⁶ „Osnova se vyhýbá snaze definovat vlastnické právo. Definice pojmů tohoto druhu nenáleží do zákona; zvláště u vlastnického práva by to bylo choulostivé, protože pokusy definovat vlastnické právo bývají ideologizovány. Návrh ustanovení proto zdůrazňuje jen nesporné, obecně akceptované a podstatné rysy vlastnického práva“.

⁸⁷ Historická škola rozeznávala vlastnictví v širším a v užším smyslu. Vlastnictvím v širším smyslu byl chápán jako majetek (tj. souhrn hmotných věcí a práv, které mohou vlastníkovu plynout z různých právních titulů, např. ze služebnosti). Vlastnictví v užším smyslu bylo chápáno jako právní panství nad hmotnou věcí.

⁸⁸ RANDA, Antonín, SPÁČIL, Jiří (ed.). *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*. Praha: ASPI, 2008, str. 1 - 2. Klasická právnická díla. ISBN 978-80-7357-389-8.

⁸⁹ RANDA, Antonín, SPÁČIL, Jiří (ed.). *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*. Praha: ASPI, 2008, str. 22. Klasická právnická díla. ISBN 978-80-7357-389-8.

vlastnického práva (vlastnické právo je omezeno minimálně pojmově právy ostatních vlastníků, v mnoha případech však i dalšími zákazy a příkazy vyplývajícími z právního řádu), je nutné Randovu definici vlastnického práva označit jako nevyhovující. Další z předních českých juristů, V. Knapp chápe vlastnické právo „jako zákonem uznanou moc, která není závislá na existenci moci kohokoliv jiného k téže věci, v téže době“.⁹⁰ Uvedená definice bohužel nereflektuje jednu ze základních charakterových vlastností vlastnického práva, a to, že existují případy, kdy vlastníkem věci může být i subjekt, který žádné z výše uvedených práv v konkrétním okamžiku nemá (případy tzv. holého vlastnictví). Pokud není v těchto případech vznik holého vlastnictví důsledkem vůle vlastníka věci (v minulosti se jednalo např. o případy národní správy, kdy vlastníková moc vůči věci byla na základě právních předpisů zcela potlačena⁹¹), jeví se výše uvedená definice vlastnického práva nedostatečná. *De iure* v takových případech zůstává příslušný subjekt vlastníkem, *de facto* nedisponuje žádným právem ani žádnou mocí k věci.⁹² Ze současných autorů, kteří se pokusili definovat vlastnické právo, je nutné upozornit zejména na M. Zuklínovou, podle které je vlastnické právo „právní panství nad věcí, jehož obsahem je oprávnění vlastníka (čili právem upravená a chráněná možnost) nakládat věcí podle své vůle (libovolně), a to co nejobsáhleji, za předpokladu, že tím neporušuje zákon nebo právo jiných osob. Vlastník může věc vymáhat na každém, kdo ji neoprávněně zadržuje, a bránit se každému jinému neoprávněnému zásahu do věci“.⁹³ Přes relativní obsáhlost uvedené definice spatřuje autor této práce její limity v absenci jednoho z možných novodobých atributů vlastnického práva – povinného aktivního jednání vlastníka věci. Mohou totiž existovat situace, kdy vlastník věci nemá na základě zákona pouze oprávnění, ale i povinnost s věcí nakládat určitým způsobem. Jako příklad lze uvést povinnost vlastníka budovy prohlášené za kulturní památku o tuto budovu na vlastní náklady pečovat, starat se o její zachování a udržovat ji v dobrém stavu.⁹⁴

⁹⁰ KNAPP, Viktor. *Vlastnictví v lidové demokracii : právní úprava vlastnictví v Československé republice*. Praha: Orbis, 1952, str. 421.

⁹¹ Národní správa byla zavedena v na základě Košického vládního programu ohledně majetku nepřátel a zrádců - Němců, Maďarů, zrádců a kolaborantů s výjimkou německých a maďarských antifašistů.

⁹² SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář*. 1. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2013, str. 135. ISBN 978-80-7400-499-5.

⁹³ DVOŘÁK, Jan; ŠVESTKA Jiří a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2015, str. 30. ISBN 978-80-7478-935-9.

⁹⁴ Srov. § 9 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění.

S ohledem na obtíže vznikající při vytváření syntetické definice vlastnického práva⁹⁵ je vlastnické právo často vymezováno analyticky skrze jednotlivá dílčí oprávnění vlastníka, která jej tvoří, tedy jako je např. právo věc ovládat (tj. zejména ji držet), užívat, požívat, nakládat s ní, a to svou mocí, tj. takovou mocí, která je nezávislá na současné existenci moci kohokoli jiného k téže věci.⁹⁶ Nevýhodou analytického vymezení vlastnického práva je fakt, že výčet jednotlivých dílčích oprávnění vlastníka nemůže být taxativní, neboť neplatí, že by výkon dílčího oprávnění, které ve výčtu při analytickém vymezení vlastnického práva není uvedeno, nebyl výkonem vlastnického práva. Toho si byl vědom ve svých úvahách již A. Randa (*„Jestli vlastnictví vedle obsahu svého jest právní mocí, vládnouti věci způsobem libovolným a nejvýš svrchovaným (§ 362.), nelze proto říci, že jest sumou nebo jednotou všech jednotlivých oprávnění, kteráž k věci mysliti lze. Takové rozštěpení vlastnictví v jednotlivá oprávnění vedlo by k té důslednosti, že by ho tu více nebylo, kdyby jediné oprávnění chybělo. Zejména rozeznávání práv k substanci a k požitkům věci jest tudíž netoliko zbytečné nýbrž i nebezpečné.“*⁹⁷ Platí tedy pravý opak – vlastník může na předmět vlastnického práva působit jakkoli, jakýmkoli myslitelným způsobem, tedy i takovým, který výslovně nikde uvedený není.⁹⁸ Obdobný názor má j. Sedláček, dle kterého je při stanovení dílčích oprávnění vyplývajících z vlastnického práva nutné vyjít z právní zásady „vše, co není právním řádem zakázáno, je dovoleno“, což ve svém důsledku znamená, že jakýkoli výčet dílčích oprávnění vlastníka, byť by se jevil jakkoli komplexní, bude pouze enumerativní.⁹⁹ K tomuto J. Spáčil uvádí: *„Je skutečností, že vlastnictví je v klasické literatuře pojímáno jako komplexní, nedělitelné právo, zahrnující „všechny myslitelné způsoby působení na věc“, jehož obsah nelze vyčerpat výčtem práv vlastníka“*.¹⁰⁰

⁹⁵ Při syntetickém pojetí je vlastnictví chápáno jako všestranná, přímá a výlučná moc nad věcí (toto pojetí vychází z teorie právního panství).

⁹⁶ Viz např. definice vlastnictví v § 947 quebeckém občanském zákoníku: *„Ownership is the right to use, enjoy and dispose of property fully and freely, subject to the limits and conditions for doing so determined by law“* (vlastnictví je právo zcela neomezeně užívat, požívat a nakládat s majetkem v rámci limitů a podmínek stanovených zákonem – *volný překlad pozn. aut.*).

⁹⁷ RANDA, Antonín, SPÁČIL, Jiří (ed.). *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*. Praha: ASPI, 2008, str. 3 - 4. ISBN 978-80-7357-389-8.

⁹⁸ ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK Jan; FIALA Jiří a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III (§ 976 až 1474)*. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2014, str. 65. ISBN 978-80-7478-547-4.

⁹⁹ SEDLÁČEK, Jaromír; SPÁČIL, Jiří (ed.). *Vlastnické právo*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2012, str. 22. ISBN 978-80-7357-758-2.

¹⁰⁰ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář*. 1. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2013, str. 140. ISBN 978-80-7400-499-5.

Shrneme-li výše uvedené, pokud bychom chtěli nalézt definici vlastnického práva, která by vyčerpávajícím způsobem pokryla veškeré představitelné situace, postrádala by tato definice princip stručnosti, a tím tedy jakéhokoli dalšího významu (např. pokud by se v definici uvádělo, že má vlastník právo věc zcizit, muselo by být uvedeno, že tak může učinit pouze v případě, kdy se nejedná o věc, s níž zákon obchodovat zakazuje). Mimo jiné i z výše uvedených důvodů se o definici vlastnického práva nesnaží ani Občanský zákoník.

3.1.2 Charakteristické rysy vlastnického práva

I když nelze vlastnické právo přesně definovat, lze alespoň charakterizovat jeho hlavní rysy. Mezi tyto rysy patří nezávislost, jednotnost, úplnost, elasticita, trvalost a výlučnost.¹⁰¹

A. Nezávislost

Vlastnické právo je nejsilnějším a nejrozsáhlejším věcným právem, řadí se mezi tzv. absolutní majetková práva. Vlastník vykonává svá oprávnění svou mocí, tedy mocí nezávislou na současné existenci moci kohokoli jiného k téže věci. Vlastník nepotřebuje k výkonu svého vlastnického práva žádnou třetí osobu.¹⁰² Vlastnické právo tedy působí *erga omnes* a odpovídá mu povinnost ostatních subjektů nezasahovat do tohoto vlastnického práva, ani nerušit jeho výkon (s výjimkou případů, které připouští zákon nebo dohoda subjektů). Tato povinnost ostatních subjektů je ve většině případů negativní a spočívá především v nekonání něčeho (*non facere*). Výkon vlastnického práva, jakožto práva absolutního, je vůči třetím osobám založen na principu nerovnosti. Vlastník věci tak má právo vyloučit z působení na věc jiné osoby (*ius exclusionis*). Toto oprávnění vlastníka ostatně zakotvuje přímo § 1012 Občanského zákoníku, dle kterého „*vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit*“.

¹⁰¹ Za znak vlastnického práva by bylo možné uvést i jeho nepromlčitelnost (obecně se uznává, že vlastnické právo může být vydrženo, nikoli však promlčeno). Jelikož Občanský zákoník pojímá pojem věci velice široce a zahrnuje pod něj i práva včetně pohledávek, přičemž připouští, že např. služebnost (coby věc v právním smyslu) může být promlčena, pokud nebyla vykonávána po dobu deseti let (§ 632 odst. 1 Občanského zákoníku), je možné uvedený znak vztáhnout pouze na vlastnické právo k hmotným věcem. Z uvedeného důvodu autor neuvádí nepromlčitelnost mezi charakteristickými rysy vlastnického práva.

¹⁰² To není v rozporu se skutečností, že stát propůjčuje vlastnickému právu ochranu v případě jeho porušení.

Absolutnost vlastnického práva však není bezmezná. Zejména vyvíjející se sociální, kulturní a ekonomické vztahy a technický pokrok působí na zákonodárce, který zavádí zákonná vlastnická omezení limitující vlastnická práva z titulu ochrany historických památek (zákon č. 20/1987, o státní památkové péči), ochrany životního prostředí (např. zákon č. 114/1992, o ochraně přírody a krajiny) apod. Jak uvádí T. Kocourek *"rozličné zákony ukládají vlastníkům nemovitostí řadu omezení vlastnického práva. Intenzita jednotlivých omezení se značně liší, řada z nich dosahuje pouze úrovně omezení, resp. mezí vlastnického práva ve smyslu čl. 11 odst. 3 LZPS, některá však představují pravá omezení vlastnického práva dle čl. 11, odst. 4 LZPS. Zatímco meze vlastnického práva jsou slučitelné s ústavním pořádkem, jestliže směřují k dosažení obecného zájmu, pravá omezení mohou být opodstatněna toliko veřejným zájmem"*.¹⁰³ Vlastnické právo může být omezeno přímo zákonem (např. zákaz imisí) nebo na základě zákona úředním rozhodnutím. Navíc je vlastnické právo vždy omezeno *per definitionem* (minimálně stejnými právy ostatních vlastníků). Proto nelze uvažovat o neomezenosti resp. neomezitelnosti jako charakteristickém znaku vlastnického práva.

B. Jednotnost

Právní teorie nahlíží na obsah vlastnického práva ze dvou pohledů. Vlastník má jednak právo nakládat se svým vlastnictvím dle své libovolné vůle (za předpokladu, že je jeho chování v souladu s právním řádem) - tento pohled označujeme jako tzv. pozitivní stránku vlastnického práva. Dále náleží vlastníkově právo brát se o své vlastnické právo, tj. právo zabránit jakékoli třetí osobě v užívání věci nebo v působení na věc proti vůli vlastníkově resp. bez zmocnění opírající se přímo o zákon nebo soudní či úřední rozhodnutí (ať již formou svépomoci či soudní ochrany). Tento pohled označujeme jako tzv. negativní stránku vlastnického práva. Hovoříme-li o jednotnosti vlastnického práva, máme tím na mysli vzájemné sepětí jeho pozitivní a negativní stránky.

C. Úplnost

Znak úplnosti akcentuje oprávnění vlastníka chovat se v mezích zákona k věci jakýmkoli myslitelným způsobem. I přes četné zákonné zákazy či příkazy jsou hranice

¹⁰³ KOCOUREK, Tomáš. Omezení vlastnického práva z důvodu ochrany životního prostředí. *Právní rozhledy*. 2010: C. H. Beck, 2010, 18(6), str. 195. ISSN 1210-6410.

pro možné chování vlastníka k věci velmi široké (jsou dány základní právní zásadou “co není zákonem zakázáno, je dovoleno”). Vlastník může tedy dle své vůle na věc působit, ale i nepůsobit. Pokud kdokoli působí na věc, ke které má vlastnické právo, proti jeho vůli, může jej z takového působení na věc vyloučit.

D. Elasticita vlastnického práva

Elasticita vlastnického práva je jeden z typických znaků vlastnického práva¹⁰⁴ spojený s dočasným omezením dílčích vlastnických oprávnění, tvořících obsah vlastnického práva¹⁰⁵ a možností existence tzv. holého vlastnictví (*nuda proprietas* nebo také *dominium nudum*).¹⁰⁶ Je důsledkem odpadnutí právního důvodu omezení dílčího vlastnického oprávnění tvořícího obsah vlastnického práva, kdy dochází k obnovení takového oprávnění v původním rozsahu, a to zcela automaticky, bez právního jednání vlastníka a zpravidla i bez jakékoli právní skutečnosti. Názorným příkladem je situace, kdy vlastník pozemku uzavře se stavebníkem smlouvu o zřízení práva stavby, kterou po určitou dobu umožňuje stavebníkovi za úplaty užívat svůj pozemek (zejména za účelem umístění stavby a jejího následného užívání) a brát z něj plody a užitky. Vlastník svým právním jednáním tedy omezí svá vlastnická oprávnění ve prospěch stavebníka. Jakmile uplyne doba, na kterou bylo právo stavby zřízeno, obnovují se jeho vlastnická práva v původním rozsahu. Tímto okamžikem má vlastník pozemku opět možnost pozemek užívat a přisvojovat si z něj plody a požitky. O elasticitu vlastnického práva se z logiky

¹⁰⁴ Elasticita však není znakem pouze pro vlastnické právo. Stejně existuje i u jiných práv, např. u pachtu (v případě zřízení podpachtu omezuje pachtýř své právo pachtu; zánikem podpachtu se obnovuje pachtýřovo právo pachtu v původním rozsahu).

¹⁰⁵ Někteří autoři tato omezení dělí na zákonná (např. zřízení služebnosti k pozemku v rámci vyvlastňovacího řízení) anebo dočasná resp. pomíjivá (např. omezení vlastnického práva k pozemku tím, že jej vlastník zatíží právem stavby) – blíže viz KNAPP, Viktor; KNAPPOVÁ, Marta; ŠVESTKA Jiří a kol. *Občanské právo hmotné*. 3. aktualiz. a dopl. vyd. Praha: ASPI publishing, 2002, str. 269. ISBN 80-86395-28-6. Nutno podotknout, že uvedené členění není zcela precizní. Jde o to, že může vyvolat mylnou představu, dle které by všechna zákonná omezení měla být permanentního charakteru. Je nutné se takových závěrů vyvarovat. Přestože existují situace, kdy je zákonné omezení vlastnického práva v zásadě permanentní (např. zákaz imisí podle § 1013 Občanského zákoníku), budou existovat případy, kdy i zákonná omezení vlastnického práva budou mít pouze přechodný charakter (lze si představit situaci, kdy je k pozemku z důvodu výstavby protipovodňové bariéry v rámci vyvlastňovacího řízení dle zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), zřízena za náhradu služebnost; jelikož může být každé omezení vlastnického práva v rámci vyvlastňovacího řízení zřízeno pouze na nezbytnou dobu a k účelu stanovenému zvláštním zákonem, bude jej v případě, kdy protipovodňová bariéra nebude např. z důvodu jiného technického řešení či nedostatku financování realizována, nutné zrušit). Jako lepší se proto jeví dělení omezení dílčích oprávnění vlastníka na zákonná a volní (tj. zřízená na základě svobodného projevu vůle vlastníka).

¹⁰⁶ Holým vlastnictvím se rozumí situace, kdy vlastník dočasně přijde o všechna svá dílčí vlastnická oprávnění k věci (např. při ztrátě věci; v takové situaci, pokud je přesvědčen, že získá ztracenou věc zpět, drží věc pouhý úmyslem (*solo animo*) a zůstává mu pouze právo vlastnit věc).

věci nejedná při převodu věci, kdy prodávající přijde v rámci prodeje o všechna svá dílčí vlastnická oprávnění natrvalo.

E. Trvalost

Trvalost (persistence) vlastnického práva je úzce spojena s elasticitou vlastnického práva. Dle M. Zuklínové „*Trvalost vlastnictví souvisí s tím, že vlastnictví je právo co nejobsáhlejší, že tedy vlastník má všechna myslitelná oprávnění, ale pozbude-li některé z nich, vlastnictví tím nezanikne*“.¹⁰⁷ Jinými slovy, pokud vlastník pozbude některé ze svých vlastnických oprávnění, vlastnické právo nezaniká. I pokud se vlastník stane pouze tzv. nominálním vlastníkem (situace, kdy vlastníkově náleží pouze holé vlastnictví, tj. věc vlastnit bez dalších vlastnických oprávnění)¹⁰⁸, zůstává znak trvalosti naplněn.

F. Výlučnost

Vlastnické právo je výlučným individuálním právem. Není-li pluralita více vlastníků k téže věci dána institutem spoluvlastnictví nebo společného jmění manželů, nemůže existovat více vlastníků k téže věci. Výlučnost mj. znamená rovněž to, že vlastník věci může vyloučit kohokoli jiného z působení na věc.

3.1.3 Analytické vymezení vlastnického práva

Jak již bylo naznačeno výše, vedle hlavních rysů vlastnického práva bývá vlastnické právo často charakterizováno souborem dílčích subjektivních oprávnění vlastníka. V takovém případě hovoříme o tzv. analytickém vymezení vlastnického práva. Soubor všech dílčích vlastnických oprávnění tvoří obsah vlastnického práva. Rozlišování jednotlivých vlastnických oprávnění vzniklo již v době římského práva. Právní nauka při analytickém vymezení vlastnického práva užívá pouze nejčastějších vlastnických oprávnění, tj. oprávnění věc držet, užívat, požívat (brát z ní plody a užitky) a věc zničit. Analytické vymezení vlastnického práva bylo reflektováno v německém občanském

¹⁰⁷ DVOŘÁK, Jan; ŠVESTKA Jiří a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2015, str. 32. ISBN 978-80-7478-935-9.

¹⁰⁸ Příkladem nominálního vlastnictví je situace v rámci dědictvého práva, kdy soud potvrdí dědictví nesprávné osobě. Taková osoba nikdy nenabude vlastnické právo k dědictví (je po celou dobu pouze oprávněným držitelem věci), neboť k nabytí vlastnického práva k dědictví dochází ze zákona smrtí zůstavitele, přičemž k tomuto okamžiku nabývá dědictví pravý dědic bez ohledu na to, komu soud dědictví potvrdí.

zákoníku (BGB), který následně historicky inspiroval civilní kodex Sovětského svazu, ze kterého bylo toto analytické vymezení vlastnického práva promítnuto skrze § 130 OZ 1964¹⁰⁹ do českého právního řádu.¹¹⁰

Žádného z dílčích vlastnických oprávnění se nemůže vlastník nikdy trvale vzdát, aniž by pozbyl své vlastnické právo k věci. K jednotlivým vlastnickým oprávněním lze uvést následující:

1. Právo věc držet (*ius possidendi*). Oprávnění věc držet neznamená pouze mít věc u sebe, ale mít věc fakticky ve své moci. Toto oprávnění tedy nesmí být zaměňováno s držbou, coby faktickým stavem chráněným právem. Toto oprávnění je předpokladem dalších oprávnění vlastníka vyplývajících z vlastnického práva.
2. Právo věc užívat (*ius utendi*). Vlastník má oprávnění svůj majetek užívat (a tedy realizovat užitnou hodnotu věci) bez dalšího. Věc užívá z titulu vlastnictví, k jejímu užívání nepotřebuje žádný další titul. Vlastník nemusí užívání věci realizovat skrze svou osobu, může jej přenechat někomu jinému (např. přenechání užívání bytu nájemci na základě nájemní smlouvy). Vlastníkovi samozřejmě náleží i oprávnění věc neužívat (*ius non-utendi*).
3. Právo věc požívat - přisvojovat si plody a užitky plynoucí z věci (*ius fruendi*). Oprávnění umožňující vlastníkovu věci přisvojovat si její plody a užitky, a tak rozmnožovat svůj majetek (tím se toto oprávnění odlišuje od pouhého oprávnění věc užívat). Některé věci žádné plody ani užitky nenesou (např. obraz), proto je ohledně takových věcí (hovoříme o tzv. neplodonosných věcech) oprávnění věc požívat pojmově vyloučeno. Stejně jako v případě *ius utendi* náleží vlastníkovu věci i oprávnění *ius non-fruendi*, tj. věc nepožívat (nebrat z ní plody resp. užitky).
4. Právo s věcí nakládat (*ius disponendi*). Toto oprávnění umožňuje vlastníkovu realizovat hospodářský užitek z věci jinak, než vlastním užíváním či požíváním.

¹⁰⁹ Vzhledem k době, politickému systému a dobové koncepci vlastnictví, kdy bylo soukromé vlastnictví vytěsňováno do pozadí, nebylo ve výčtu vlastnických oprávnění úmyslně uvedeno oprávnění vlastníka věc držet.

¹¹⁰ DVORÁK, Jan; ŠVESTKA Jiří a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2015, str. 31. ISBN 978-80-7478-935-9.

Vlastník věci se tak může v rámci tohoto oprávnění svého vlastnického práva zcela zbavit v důsledku zcizení věci nebo se omezit v některých svých dílčích vlastnických oprávněních ve prospěch jiného subjektu (např. zřízením nájmu, práva stavby, věcného břemene). Z uvedeného vyplývá, že se oprávnění s věcí nakládat reálně odráží v závazkových vztazích a je realizováno skrze právní jednání vlastníka věci a třetí osoby (resp. třetích osob při vícestranném právním jednání), popř. pouze skrze vlastníka věci (v případě jednostranného právního jednání). Podkategoriemi oprávnění s věcí nakládat je oprávnění vlastníka věci tuto podstatu věci působit, měnit ji, spotřebovat ji, či ji zničit (*ius abutendi*), opustit ji (*ius dereliquendi*), věc modifikovat či jinak upravovat. Pokud jde o oprávnění věc zničit, obecně náleží každému vlastníkovi, avšak ne vždy je lze vykonat – jedná se o případy, kdy tomu brání zvláštní předpisy (např. u nemovitostí vysoké historické či kulturní hodnoty, které podléhají památkové ochraně). Pojmově je výkon tohoto oprávnění vyloučen u pozemků. Pokud jde o oprávnění vlastníka věc opustit, je toto právo v moderní společnosti často značně relativizováno. Určité věci nelze zanechat svému osudu bez toho, aby to pro bývalého vlastníka nemělo určité nežádoucí právní následky. Pokud jde o nemovitosti evidované v katastru nemovitostí, byl po dlouhou dobu zastáván názor, že je nelze opustit vůbec (podstata argumentu spočívala právě v tom, že jsou ve většině případů tyto nemovitosti předmětem evidence katastru nemovitostí). Judikatura k tomuto názoru však zaujala opačné stanovisko (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. ledna 2004, sp. zn. 22 Cdo 375/2003¹¹¹). Z pohledu platné právní úpravy možnost opustit nemovitost připouští přímo § 1045 Občanského zákoníku, dle kterého opuštěná nemovitá věc připadá do vlastnictví státu.

Jak již bylo uvedeno v kapitole 3.1.1 této práce, není definování vlastnického práva skrze jeho analytické vymezení ideální, neboť výčet vlastnických oprávnění nemůže být uzavřený (srov. zásadu „co není zákonem zakázáno, je povoleno“). Vzhledem k tomu se v rámci analytické definice vlastnického práva nikdy nepodaří reflektovat

¹¹¹ V uvedeném rozhodnutí Nejvyšší soud ČR dovodil, že se lze vzdát vlastnického práva k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí jednostranným prohlášením vlastníka.

veškerá možná dílčí vlastnická oprávnění vyplývající z vlastnického práva.¹¹² Každá taková definice musí být tedy z principu neúplná.

3.2 Vlastnické právo a historický vývoj jeho úpravy

3.2.1 Vlastnické právo ve starověkém Římě

3.2.1.1 Obecný výklad

Téma vlastnické právo ve starověkém Římě, by vydalo na celou samostatnou práci. I z dnešního pohledu je římské právo důležité, neboť ovlivnilo vznik a vývoj kontinentálního systému práva. Jeho principy tvoří dodnes základ mnoha právních řádů, včetně toho našeho. Římští právníci se nesnažili vlastnické právo nijak definovat. Místo teoretické, abstraktní definice vlastnického práva se v pramenech římského práva nejčastěji setkáme s prostým označením vlastnictví, a to pod pojmy *proprietas* nebo ještě častěji *dominium*. Prvý z uvedených výrazů označuje, že věc je někomu výlučně vyhrazena, že je to jeho vlastní věc. Druhý výraz zdůrazňuje, že vlastník je pánem (*dominus*) věci, že jeho vztah k věci je panství nad ní. Podle J. Kincla „*Právě tento, pro římské chápání vlastnického práva tak příznačný rys, jenž podtrhuje jeho mocenský ráz, činí z římského chápání vlastnického práva jakési vzorové pojetí soukromovlastnického vztahu. Tím je také odůvodněno, proč římské pojetí vlastnického práva vystihujeme jako právní panství*“.¹¹³

Obecně chápalo římské právo vlastnictví jako přímé (bezprostřední vztah vlastníka a věci), úplné (oprávnění vlastníka nakládat s věcí zcela podle své vůle), výlučné (nepřipouštěla se pluralita vlastnických vztahů k téže věci), absolutní (tj. v zásadě neomezené, působící vůči všem), elastické (po odpadnutí omezení nabývá vlastník příslušné vlastnické oprávnění zpět) a jednotné (vlastnické právo je souhrnem všech dílčích vlastnických oprávnění k věci).¹¹⁴ Předmětem vlastnického práva byly pouze věci hmotné.

¹¹² Právní nauka se uvedený nedostatek snažila řešit výkladem, konkrétně pomocí tvrzení, že jakékoliv v zákoně neuvedené dílčí vlastnické oprávnění lze podřadit pod oprávnění s věcí nakládat.

¹¹³ KINCL, Jaromír; URFUS, Valentin; SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo*. 2. dopl. a přeprac. vyd., v nakl. C. H. Beck vyd. 1. Praha: C. H. Beck, 1995, str. 154. ISBN 80-7179-031-1.

¹¹⁴ BARTOŠEK, Milan. *Encyklopedie římského práva*. 1. vyd. Praha: Panorama, 1981, str. 181.

Vlastník, který byl pánem svojí věci, s ní mohl nakládat jakkoliv, mohl na ní působit jakýmkoliv myslitelným způsobem. Toto působení na věc mělo své typické projevy. Vlastník věc především ovládal, držel ji, dále ji užíval a to buď běžným způsobem (tzv. prosté užívání), anebo tak, že těžil plody této věci (tzv. požívání věci). Vlastník měl právo věc rovněž zničit, což bylo chápáno jako projev absolutního panství nad věcí. V návaznosti na pozdější právní definice, které se vyvinuly nebo, lépe řečeno, navazují na římskoprávní prameny, je možno vlastníkovu působení na věc vyjádřit latinskými výrazy *ius possidendi*, *ius utendi*, *ius fruendi*, *ius abutendi*. Z dnešního pohledu se jedná o tzv. analytické vymezení vlastnického práva, které je blíže rozebráno výše v kapitole 3.1.3 této práce.

Pro římské a z římského práva později odvozované pojetí vlastnictví je typické, že podstata vlastnictví, coby všeobecného právního panství, je chápána jako něco, co překračuje pouhý součet těchto typických projevů vlastnického vztahu (tj. práva věc držet, užívat ji, požívat ji, zničit ji). Spočívá právě v tom, že vlastník může na věc působit jakýmkoli myslitelným způsobem. Míru tohoto působení nemůže vystihnout žádný taxativně daný výčet projevů vlastnického práva. Jak uvádí J. Kincl „*Mluvíme-li o tom, že vlastník věc drží, užívá, požívá plody a užitky apod., tak tímto není zcela vyjádřena podstata vlastnického práva, neboť ta se skrývá v celkovém, všeobecném a ničím neomezeném působení na věc. Vlastnictví je výlučným právním panstvím*“.¹¹⁵ Z uvedeného plyne, že vlastník uplatněním svého vlastnického práva mohl vyloučit jakékoliv jiné působení na věc, protože věc, coby předmět vlastnictví, byla plně v jeho moci a byla vyhrazena pouze jemu. Bylo tedy nemožné, aby na předmět vlastnictví, tedy na věc, působil kromě vlastníka bez jeho vůle někdo jiný. Všechny výše vyličené znaky vlastnictví, coby právního panství, tedy jeho všeobecnost, úplnost, přímost, elasticita, výlučnost a jednotnost, je potřeba chápat jako znaky pojmové, jako znaky právní teorie. Římští tvůrci práva si toho byli dobře vědomi. Počítali s tím, že vlastník může být ve svém absolutním právu omezen. Jednalo se např. o případy, kdy k věci měla jistá oprávnění věcněprávního charakteru osoba jiná, nebo kdy vlastník při výkonu svého vlastnictví narážel na stejně neomezená práva druhých vlastníků k předmětu jejich vlastnictví. Tyto střety různých vlastníků řešilo římské právo následně skrze řadu normativních pravidel a právních zásad.

¹¹⁵ KINCL, Jaromír; URFUS, Valentin; SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo*. 2. dopl. a přeprac. vyd., v nakl. C. H. Beck vyd. 1. Praha: C. H. Beck, 1995, str. 154. ISBN 80-7179-031-1.

Co se týče subjektů vlastnického práva, zařazovalo mezi ně římské právo osoby fyzické, osoby právnické a stát. Vlastnické právo těchto subjektů v římskoprávním pojetí bylo samozřejmě odchylné od našeho dnešního pojetí. Pokud jde o fyzické osoby, ne každá mohla být dle římského práva vlastníkem. Jako nositel subjektivních práv mohla toliko vystupovat pouze osoba svéprávná, tedy osoba *sui iuris*. Proto nemohli být nositeli subjektivních vlastnických práv otroci a osoby nesvéprávné. Stát byl nositelem vlastnických práv skrze tzv. magistráty, tedy volené úředníky. Prostřednictvím magistrátů stát vystupoval v soukromoprávních vztazích. Na důležitosti nabývala právní subjektivita státu coby právnické osoby v případech, kdy došlo k záboru cizích území a tato dobytá území se stávala vlastnictvím státu jako tzv. *ager publicus*.¹¹⁶

3.2.1.2 Druhy vlastnictví v římském právu a formy jeho právní úpravy

V římském právu byla známa pouze jedna koncepce vlastnického práva, a to všeobecné právní panství. Jak se však vyvíjelo římské hospodářství, začaly vznikat vztahy, které římské právo chránilo podobně jako právo vlastnické. Jelikož byla z pohledu římského práva rozhodující otázka ochrany určitého druhu práva respektive právních vztahů, lze konstatovat, že se ochrana vztahů obdobných právu vlastnickému vyvinula v následující druhy vlastnictví:¹¹⁷

A. Kviritské vlastnictví (*dominium ex iure quiritum*)

Kviritské vlastnictví bylo jediným druhem vlastnictví, který byl chráněn římským právem civilním (*ius civile*), tedy nejstarší a původní složkou římského právního řádu. Jednalo se o všeobecné právní panství, jehož subjektem mohl být toliko římský občan. Předmětem vlastnictví mohl být vedle věcí hmotných i např. otrok nebo manželka římského občana.¹¹⁸ Ochrana tohoto druhu vlastnictví se uskutečňovala procesními prostředky civilního práva, zejména civilní vlastnickou žalobou (*reivindicatio*). Kviritské vlastnictví mohlo být převáděno pouze formálními způsoby nabytí vlastnického práva,

¹¹⁶ REBRO, Karol; BLAHO Peter. *Římské právo*. 3., dopl. vyd. Bratislava: Iura Edition, 2003, str. 249. ISBN 80-89047-53-X.

¹¹⁷ KINCL, Jaromír; URFUS, Valentin; SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo*. 2. dopl. a přeprac. vyd., v nakl. C. H. Beck vyd. 1. Praha: C. H. Beck, 1995, str. 157 an. ISBN 80-7179-031-1.

¹¹⁸ Tyto osoby byly dle římského práva nesvéprávné, tudíž nemohly být subjektem vlastnického práva, mohly však být jeho předmětem.

které byly zakotveny v civilním římském právu. Původně tedy pouze mancipací (*mancipatio*), později pak injurecessí. Kviritské vlastnictví šlo rovněž nabýt asignací (nabytí půdy od státu, kdy se z *ager publicus* stala *ager privatum*) anebo adjudikací (v důsledku soudního rozhodnutí).¹¹⁹ Jak uvádí J. Kincl „Kviritské vlastnictví bylo od počátku individuálním právním panstvím. Jeho vývojové kořeny vycházejí nepochybně z doby, kdy se začaly v původní římské společnosti rozkládat kolektivní formy rodového a rodinného vlastnictví”.¹²⁰

B. Bonitární (praetorské) vlastnictví

Pojem „bonitární vlastnictví“ nebyl v rámci římského práva definován ani nebyl užíván římskými právníky. Toto označení vzniklo až ve středověku zkrácením výrazů „*in bonis habere*“ (mít v majetku) nebo „*in bonis esse*“ (být v majetku).¹²¹ Praetorské vlastnictví historicky souviselo s rozvojem směnných a obchodních vztahů, jejichž následkem docházelo k jistým neformálním způsobům převodu vlastnictví mancipačních věcí (*res Mancipi*)¹²² skrze tradici (*traditio*). Tradice (tedy neformální způsob převodu vlastnického práva) počala vítězit při prodeji mancipačních věcí nad mancipací, tedy nad nezbytným formálním způsobem převodu kviritského vlastnictví k mancipační věci. Důvodem tohoto stavu byl zájem na rychlém obchodu. Paradoxně tak docházelo k situacím, kdy kupec v souladu s římským civilním právem získal pouze držbu věci, neboť nedodržel formu převodu vlastnického práva k mancipační věci vyžadovanou římským civilním právem. Vlastníkem po právu (kviritským vlastníkem) tak i nadále zůstal převodce. Převodce sice neměl po převodu mancipační věc ve své držbě, avšak i nadále byl civilním právem chráněn, neboť byl považován za vlastníka věci. Z pohledu bonitárního vlastníka tedy nemohlo být vyloučeno riziko, že převodce bude moci, coby kviritský vlastník, úspěšně vindikovat věc nazpět. Kupec se v souladu s civilním právem mohl stát kviritským vlastníkem věci teprve vydržením, což však vyžadovalo uplynutí vydržecí lhůty. Tímto se staré římské civilní právo dostalo do kontradikce s požadavkem

¹¹⁹ O jednotlivých způsobech nabytí vlastnického práva bude podrobněji pojednáno dále.

¹²⁰ KINCL, Jaromír; URFUS, Valentin; SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo*. 2. dopl. a přeprac. vyd., v nakl. C. H. Beck vyd. 1. Praha: C. H. Beck, 1995, str. 158. ISBN 80-7179-031-1.

¹²¹ REBRO, Karol, BLAHO, Peter. *Římské právo súkromné*. 3. dopl. vyd. Bratislava: IURA EDITION, 2003, str. 253. ISBN 80-89047-53-X.

¹²² Věci mancipační byly římským právem taxativně vymezeny, konkrétně se jednalo o pozemky na italské půdě, hospodářská zvířata (používaná k tahu a nošení nákladů), otroky a pozemkové služebnosti.

moderní doby. Uvedený rozpor řešil svým zásahem praetor.¹²³ V situacích, kdy prodávající žádal vindikační žalobou zpět od kupujícího prodanou věc, praetor sice tuto vindikaci povoloval, ale přikázal soudci, aby nařídil žalovanému navrátit věc pouze v tom případě, kdy bylo prokázáno, že věc od žalobce řádně nekoupil. Praetor tak poskytoval žalovanému ochranu proti žalobci skrze námitku prodané a tradované věci (tzv. *exceptio rei venditae ac traditae*). Tímto postupem praetora byla zajištěna právní jistota při neformálním obchodním styku, jehož předmětem byl prodej mancipačních věcí. Přesto však i tak nebyl nabyvatel chráněn proti třetím osobám. Změnou v těchto případech bylo přijetí tzv. preatorské publiciánské žaloby - *actio publiciana in rem*. Tato uvedená žaloba poskytovala nabyvateli, který nabyl mancipační věc skrze tradici, možnost úspěšně se domáhat vůči třetím osobám vydání věci bez ohledu na to, zda již uplynula zákonná vydržecí lhůta (tj. v situacích, kdy ještě nebyl z pohledu římského civilního práva kviritským vlastníkem). Bonitární vlastník se tak skrze publiciánskou žalobu dostal do shodného postavení s kviritským vlastníkem, tj. mohl věc vindikovat. Zavedením publiciánské žaloby se praetor odchyloval od zásad civilního práva. Nemohl však civilní právo formálním způsobem měnit. Tímto vznikaly situace dvojího vlastnictví, kdy tatáž mancipační věc měla dva vlastníky, kviritského a bonitárního. Preatorem byla vytvořena ochrana bonitárního vlastníka jak proti kviritskému vlastníkov, tak proti třetím osobám. Tato žaloba se svými účinky rovnala civilní vlastnické žalobě (reivindikaci), čímž prakticky postavila bonitární vlastnictví na úroveň vlastnictví kviritského.^{124 125} Jak již bylo uvedeno výše, bonitární vlastnictví šlo nabýt pouze u mancipačních věcí v případech, kdy došlo k jejich převodu na základě tradice namísto mancipace. Nemancipační věci šlo převádět jakýmkoli způsobem (tedy i tradicí), a proto u nich připadá v úvahu vždy pouze kviritské vlastnictví.

C. Provinční vlastnictví

Provinční vlastnictví se týkalo vlastnictví půdy v římských provinciích (tedy mimo území Itálie). Provinční půda nespádala do soukromého vlastnictví. Byla

¹²³ Praetor (z latinského prae-itor, „jdoucí vpřed“) patřil mezi dva nejvyšší úředníky v Římě, původně byl pomocníkem konzulů, později měl pravomoc ve věcech soudních sporů.

¹²⁴ Faktické rovné postavení kviritského a bonitárního vlastnictví však nebylo absolutní, existovaly určité nuance. Tak např. propuštěný otrok se stával římským občanem pouze za situace, kdy byl propuštěn kviritským vlastníkem.

¹²⁵ KINCL, Jaromír; URFUS, Valentin; SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo*. 2. dopl. a přeprac. vyd., v nakl. C. H. Beck vyd. 1. Praha: C. H. Beck, 1995, str. 159 - 160. ISBN 80-7179-031-1.

vlastnictvím římského státu (*tzv. ager publicus*), který ji za určitý poplatek (*tributum, stipendium*) dával do užívání římským občanům. Provinční vlastnictví k půdě nebylo považováno za neomezené právní panství nad touto půdou. Uživatelé měli toliko právo pozemek užívat, brát z něho plody a prodat užívací práva k němu (tradicí). Praetor však poskytoval uživatelům provinčních pozemků podobnou ochranu, kterou poskytoval bonitárním vlastníkům.

D. Peregrinské vlastnictví (vlastnictví cizinců)

Vlastnické právo lidí, kteří nebyli římskými občany (cizinců), nebylo zpočátku římským právem chráněno vůbec. Jak se však vyvíjely obchodní vztahy se státy ve středomoří, vznikla postupně i ochrana vlastnického práva cizinců. Zpočátku byla poskytována na základě mezinárodních smluv. Skutečná ochrana vlastnického práva cizinců však přišla až s počátkem činnosti peregrinského praetora. V tomto okamžiku lze hovořit o postavení peregrinského vlastnictví na úroveň bonitárního vlastnictví, neboť mu poskytovala ochranu rovněž publiciánská žaloba.

3.2.1.3 Nabývání vlastnického práva v římském právu

Římské právo rozlišovalo dva základní způsoby nabývání vlastnického práva, a to originární (mezi originární způsoby nabytí vlastnického práva římské právo zařazovalo např. vydržení, okupaci, nález pokladu, akcesi atp.) a derivativní (mancipace, injurecese, tradice).

A. Derivativní (odvozený) způsob nabytí vlastnického práva

U tohoto způsobu nabytí vlastnického práva se vycházelo z představy, že vlastnické právo předchůdce má význam pro nabyvatele. Nabyvatel tak odvozoval své vlastnické právo od právního předchůdce (*tzv. auctor*) v souladu s jeho vůlí. Konkrétně se vlastnické právo nabývalo derivativně na základě mancipace, injurecese, tradice, adjudikace a na základě zákona.

- Mancipace

Mancipace (*mancipatio*) byla nejstarším z derivativních způsobů nabytí kviritského vlastnictví. Název je odvozený od způsobu prodeje věci tzv. "z ruky do ruky", kdy se věc předávala oproti předání peněz. Jednalo se o velmi formální způsob převodu vlastnického práva, kterým byla zajištěna publicita převodu a nabyvateli tak byla zajištěna právní jistota ohledně právního vztahu, který tímto nově vznikl. O formální významnosti tohoto právního úkonu svědčil požadavek účasti pěti svědků, kteří museli být předem požádáni o poskytnutí svědectví. Vedle svědků se tohoto aktu, tedy "mancipatia" účastnil rovněž tzv. libripens – vážný.¹²⁶ Svědci i vážný museli být dospělí římscí občané. Akt mancipace byl spojený s faktickým uchopením věci, tedy pokud takové uchopení bylo fakticky možné. Byl-li převáděn pozemek, úkon se prováděl přímo na pozemku a uchopení věci symbolizovalo uchopení hroudy země. Při aktu nabyvatel pronášel slavnostní formuli, skrze ni se prohlásil za kviritského vlastníka převáděné věci a došlo k deklaraci skutečnosti, že věc byla nabyta koupí. S postupným vývojem římského společenství prošel vývojem i institut mancipace. Postavení vážného ztrácelo postupně na důležitosti.¹²⁷ Mancipace se stala zcela formálním úkonem, v podstatě se stala koupí pouze obrazně. Díky této abstraktnosti se začalo užívat mancipační formy i pro zřízení věna, k poskytnutí daru apod. Vlastnické právo se vždy nabyvalo na základě mancipace, a to i v případě neplatné smlouvy. Tato skutečnost je významným rozdílem oproti platné právní úpravě.

- Injurecesse

Injurecessí (*in iure cessio*) se rozumělo abstraktní právní jednání, neboť při něm nemusel být výslovně uveden jeho důvod (kauza). Jednalo se rovněž o formální převod vlastnického práva, který vznikl o něco později, než mancipace. Injurecessí mohlo být převedeno vlastnické právo nejen k mancipačním, ale i k nemancipačním věcem. Injurecesse představovala ve své podstatě fiktivní soudní proces před magistrátem. Nabyvatel věci před magistrátem věc uchopil a pronesl vindikační formuli, ve které prohlásil, že je daná věc v jeho vlastnictví. Po tomto

¹²⁶ Název byl odvozen od faktu, že vážný vážil kov, kterým se za převod věci platilo.

¹²⁷ Funkce vážného přestala mít smysl v době, kdy byl kov nahrazen platidly, protože se peníze již nevážíly, ale pouze počítaly.

formálním aktu se soudní magistrát dotázal převodce (tj. skutečného kviritského vlastníka věci), zda bude uplatňovat své vlastnické právo skrze kontravindikaci. Převodce buďto nereagoval vůbec nebo odpověděl záporně. Proto následně magistrát jednání stran schválil a tím věc přiřkl do vlastnictví nabyvatele.¹²⁸ Z historických pramenů plyne, že injurecese nebyla tak oblíbena jako mancipace, mj. protože ji bylo nutné provádět před soudním magistrátem („*Nejčastěji, ne-li vždycky, používáme ovšem mancipace. Co totiž v přítomnosti přátel můžeme provést my sami, není nutné provádět s většími obtížemi před prétozem anebo před správcem provincie.*“¹²⁹).

- Tradice

Tradice (*traditio*) se používala k převodu vlastnického práva jak k věcem mancipačním, tak i k věcem nemancipačním. Na rozdíl od mancipace a injurecese neměla základ v civilním římském právu, ale v právu přirozeném. Kviritské vlastnictví šlo nabýt pouze na základě mancipace či injurecese. Pokud se mancipační věc převáděla tradicí, nevznikalo nabyvateli kviritské vlastnictví, nabyvateli vzniklo pouze praetorské bonitární vlastnictví (v podrobnostech viz výše).¹³⁰ Převod vlastnického práva byl kauzální a velmi neformální ve srovnání s výše uvedenou mancipací a injurecessí. Tato neformálnost vyhovovala požadavkům rozvíjejícího se hospodářského života a peněžního styku, kdy hlavní výhoda byla spatřována v rychlosti a jednoduchosti převodu vlastnického práva. Podmínkou tradice *sine qua non* byla existence výhradního vlastnického práva převodce k věci a jeho způsobilost k právnímu jednání. Vlastnické právo k věci se převádělo předáním věci tzv. z ruky do ruky, čímž došlo k nabytí držby z vůle dosavadního vlastníka věci. Předání věci muselo spočívat na určitém důvodu (kauze), který odůvodňoval převod vlastnického práva. Touto kauzou tedy muselo vždy být jednání s cílem převodu vlastnického práva. Za typický důvod tradice byla považována koupě a prodej, darování věci, poskytování úvěru, plnění dluhu.

¹²⁸ KINCL, Jaromír; URFUS, Valentin; SKŘEJPEK, Michal. Římské právo. 2. dopl. a přeprac. vyd., v nakl. C. H. Beck vyd. 1. Praha: C. H. Beck, 1995, str. 172. ISBN 80-7179-031-1.

¹²⁹ KINCL, Jaromír. *Gaius: Učebnice práva ve čtyřech knihách*. 1. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2007, str. 81. ISBN 978-80-7380-054-3.

¹³⁰ KINCL, Jaromír. *Gaius: Učebnice práva ve čtyřech knihách*. 1. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2007, str. 80. ISBN 978-80-7380-054-3.

- Adjudikace

Jednalo se o nabytí vlastnického práva na základě výroku soudu. Tento způsob nabytí vlastnického práva byl používán např. při rozdělení spoluvlastnictví, stanovení hranic pozemků nebo při rozdělení dědictví. K nabytí vlastnického práva docházelo bez odevzdání věci.

- Nabývání ze zákona

V římském právu mohlo dojít k nabytí vlastnického práva k nemovitostem i přímo ze zákona. V takovém případě docházelo k převodu vlastnictví zákonem (*ex lege*).

B. Originární nabytí vlastnického práva

V případě originárního nabytí vlastnického práva docházelo k nabytí vlastnického práva nezávisle na předchozím vlastníkovi (vlastnictví vznikalo původně, neboli originárně). Jednalo se o způsob nabytí na základě určitých skutečností, které římské právo spojovalo se vznikem vlastnického práva. Těmito skutečnostmi byly v případě nemovitostí vydržení (*usucapio*), okupace a akcese. Dále se mezi originární způsob nabytí vlastnického práva počítalo nabytí vlastnického práva k odděleným plodům. K jednotlivým způsobům originárního nabytí vlastnického práva k nemovitostem dle římského práva lze uvést následující:

- Usucapio neboli vydržení

Vydržení bylo originárním způsobem nabývání kviritského vlastnického práva. Vycházelo z představy, že faktický stav (držba), který byl po určitou dobu trvající, bylo potřeba posuzovat jako stav právní. Pokud tedy někdo po určitou dobu držel cizí věc, změnila se tato držba po uplynutí zákonné vydržecí lhůty na vlastnické právo a držitel se automaticky považoval za vlastníka. Držba (*possessio*) byla nejpodstatnější podmínkou vydržení. Toto ostatně uváděla římskoprávní zásada *usucapio sine possessione inchoari nequit* (bez držby

nemůže vydržení začít). Dalšími podmínkami, které musely být splněny, aby mohlo dojít k vydržení, byly *res habilis*, *iusta causa*, *bona fides*, a *tempus*.

a) *res habilis*

Předmětem vydržení mohla být pouze věc, jenž byla způsobilá být předmětem vlastnického práva. Nemohlo se tedy jednat o věci vyloučené z obchodování (*res extra commercium*), věci kradené, věci získané násilím ani o věci, které náležely státu. K tomu Gaiova učebnice práva uvádí následující: „*někdy však, byť i někdo drží cizí věc v sebelepší dobré víře, mu vydržení přece jen neprospívá, například tomu, kdo drží věc ukradenou nebo násilně do držby vzatou*“.¹³¹ Věc ukradenou totiž zakazoval vydržet zákon 12 desek.

b) *titulus (iusta causa)*

Aby držba vedla k vydržení, musela mít určitý římským právem uznáný důvod (kauzu), který odůvodňoval vydržení konkrétní věci. Byla jím skutečnost, na základě které držitel držbu získal. Takový důvod musel být spravedlivý a řádný (tedy *iustus*) – pro splnění tohoto požadavku měla být držba získána způsobem, který vedl zpravidla k získání vlastnického práva. Jednalo se tedy o situace, kdy bylo právní jednání (např. uzavření kupní smlouvy, darování, zaplacení dluhu, zřízení věna) stiženo vadou, která bránila tomu, aby k nabytí vlastnického práva došlo. Příslušná osoba v těchto případech získala pouze držbu.

c) *dobrá víra (bona fides)*

Vydržitel musel být přesvědčen, že nabytím držby nepůsobí někomu újmu. Nebylo tedy třeba, aby byl přesvědčen, že je vlastníkem. To ostatně nebylo ani možné, nabytí-li kupříkladu vydržitel mancipační věc pouhou tradicí. *Bona fides* však představovala přesvědčení, že osoba od které držitel držbu nabyt, byla k převodu věci oprávněna, to jest, že byla vlastníkem nebo popřípadě byla jinak oprávněna věc převést. Požadavek *bona fides* byl posuzován podle doby, kdy k nabytí držby došlo.

¹³¹ KINCL, Jaromír. *Gaius: Učebnice práva ve čtyřech knihách*. 1. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2007, str. 105. ISBN 978-80-7380-054-3.

d) *possessio*

Základní a nejdůležitější podmínkou vydržení byla držba. Držbu chápalo římské právo jako faktické panství nad věcí, a to za splnění dvou požadavků – musela být vyjádřena fyzickým ovládnutím věci, zároveň se muselo s věcí nakládat jako s vlastní. Základní rozdělení držby bylo na držbu v dobré víře (kdy vlastník byl přesvědčen, že nepůsobí jinému újmu) a držbu ve zlé víře (např. nalezení věci nepoctivým nálezcem).

e) *tempus*

Tempus neboli vydržecí doba. Aby držitel mohl k věci vydržet vlastnické právo, musel věc držet po určité zákonem stanovenou dobu. Tato vydržecí doba byla stanovena již v Zákonu 12 desek. Tento zákon stanovoval, že se věci nemovité vydrží po uplynutí dvou let od zahájení držby (všechny ostatní věci po uplynutí jednoho roku od zahájení držby). Pozůstalost se zahrnovala mezi věci ostatní, jelikož se nejednalo o nemovitost. I přesto, že se později dospělo k závěru, že pozůstalost být vydržena nemůže, zůstala roční vydržecí lhůta platná i pro věci pozůstalostní, tj. i pro ty, které patřily k nemovitostem.¹³² Vydržecí doba musela uplynout bez přerušení (byla-li přerušena z důvodu ztráty držby, počala při znovunabytí držby běžet znovu od začátku). Je potřeba dodat, že se vydržení nevztahovalo na provinční pozemky a na peregriny (příslušníky cizího státu), kteří nebyli římskými občany.

- Okupace (*occupatio*)

Okupací se rozuměl originární způsob nabytí vlastnického práva k věci ničí (*res nullius*), kdy se vlastnické právo nabývalo jednostranným uchopením držby. Jednalo se o historicky nejstarší způsob nabytí vlastnického práva. V římském právu byla chápána věc ničí jako věc, která doposud nikomu nepatřila. Příkladem lze uvést nové ostrovy, divoká zvířata nebo plody moře. Dále byly za věci ničí považovány věci opuštěné a věci nepřátelské, a to jak věci nepřátelského státu,

¹³² KINCL, Jaromír. *Gaius: Učebnice práva ve čtyřech knihách*. 1. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2007. 326 s. ISBN 978-80-7380-054-3.

tak jeho příslušníků. Okupací nešlo nabýt vlastnické právo k věci ztracené (dosavadní vlastník ztratil pouze držbu, nikoli vlastnické právo k věci).

- Akcese

Akcesí se rozumělo nabytí vlastnického práva přírůstkem, konkrétně spojením dvou věcí, jež byly do okamžiku spojení samostatnými předměty vlastnického práva. V důsledku spojení jedna věc ztrácela svoji samostatnost a stala se natrvalo součástí druhé věci. Při spojení věci movité s věcí nemovitou platil princip *superficies solo cedit*, kdy římské právo chápalo věc nemovitou jako věc hlavní, tedy její funkce ve spojeném celku převládala (např. postavením domu se vlastník pozemku stal vlastníkem domu, neboť se dům stal součástí pozemku a dosavadní vlastník věcí (materiálu), ze kterých byl dům postaven, již nemohl k těmto zabudovaným věcem (materiálu) uplatňovat své vlastnické právo, neboť tyto věci v důsledku zabudování (a tedy spojení s pozemkem) ztratily svoji samostatnost.¹³³

- Nabytí plodů

Pro nabytí vlastnického práva tímto způsobem bylo rozhodující, jaký vztah měl budoucí nabyvatel plodů k plodonosné věci. Pokud osoba vlastnila plodonosnou nemovitou věc (strom nebo keř, který byl součástí pozemku), stala se vlastníkem plodu již jeho vlastním oddělením (separací) od plodonosné věci. V případě dobrověrného držitele se tento držitel stal rovněž vlastníkem plodu po jeho oddělení od plodonosné věci, přestože tento držitel ještě neměl vlastnické právo k plodonosné věci (např. pozemku, jehož součástí byl strom) vydrženo. Dalšími subjekty, které mohly nabýt vlastnické právo k plodům byli poživatel a dědický nájemce. Dědický nájemce nabýval vlastnické právo k plodům rovněž k okamžiku jejího oddělení od plodonosné věci. Poživatel nabýval vlastnické právo k plodům jejich uchopením – sklizní.

¹³³ KINCL, Jaromír; URFUS, Valentin; SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo*. 2. dopl. a přeprac. vyd., v nakl. C. H. Beck vyd. 1. Praha: C. H. Beck, 1995, str. 180. ISBN 80-7179-031-1.

3.2.1.4 Zánik vlastnického práva

V římském právu byl zánik vlastnického práva upraven dvěma způsoby. První z nich počítal s tím, že vlastnické právo konkrétního vlastníka zaniká v okamžiku převodu věci (např. prodeje), kdy předmět vlastnického práva existoval po převodu i nadále. Druhý z nich vycházel ze zániku věci, a to buď faktického (smrt otroka, zničení věci) nebo právního (např. v případě prohlášení věci za posvátnou).

3.2.2 Vlastnické právo dle OZO

Před účinností OZO na území českého státu nedošlo k žádné souborné kodifikaci občanského práva. Za období feudálního státu nicméně došlo k částečné recepci norem římského práva. Práce na novém civilním kodexu začaly již r. 1753. Výsledkem byl tzv. Josefinský občanský zákoník. Ten byl specifický tím, že byl pouze prvním dílem zamýšlené kodifikace obsahující pouze obecnou část a část rodinného práva, a dále zahrnoval i normy přijaté Josefem II (mj. toleranční patent a zrušení nevolnictví).¹³⁴ Prvním skutečně komplexním občanskoprávním kodexem byl tedy až OZO (vyhlášený a známý pod názvem Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch), který nabyl účinnosti 1. ledna 1812.¹³⁵ Jak již bylo v této práci uvedeno, OZO neobsahoval vyčerpávající definici vlastnického práva. OZO vymezoval vlastnictví nejprve objektivně skrze § 353 prostřednictvím vymezení jeho předmětu, který byl pojat velmi široce („*Vše, co někomu náleží, všechny jeho hmotné a nehmotné věci, slují jeho vlastnictví.*“).¹³⁶ Ustanovení § 354 OZO naopak zakotvovalo vlastnictví v subjektivním smyslu („*vlastnictví, jako právo posuzováno, jest oprávněním s podstatou a užitky věci podle své vůle nakládati a každého jiného z toho vyloučiti.*“). Z výše uvedeného lze vyvodit, že prostřednictvím § 353 OZO zákonodárce vymezil předmět vlastnictví (tzv. vymezení vlastnictví v objektivním smyslu), kdežto v ustanovení § 354 OZO akcentoval subjektivní právo, tedy souhrn práv a povinností, které právní řád s vlastnictvím spojoval.

¹³⁴ BÍLÝ, Jiří. *Právní dějiny na území České republiky*. Praha: Linde Praha, a.s., 2003, str. 217 - 218. ISBN 8072014293.

¹³⁵ MALÝ, Karel. *Dějiny českého a československého práva do roku 1945*. 4. přeprac. vyd. Praha: Leges, 2010, str. 25 an. ISBN 978-80-87212-39-4.

¹³⁶ Opačný směr zaujala německá pandektní nauka v 19. století, která pojímala možný předmět vlastnického práva podstatně úžeji. Jejím závěry byl ovlivněn německý BGB, který ve svém § 903 připouští za předmět vlastnického práva pouze hmotné věci.

Podle A. Randy bylo vlastnictví chápáno jako „bezprostředná a úplná čili nejsvrchovanější právní moc nad věcí hmotnou nebo správněji řečeno: pojmová právní možnost přímého a neobmezeného nakládání věcí hmotnou“¹³⁷. S tímto vymezením nesouhlasil např. Sedláček, podle kterého „Předmětem vlastnictví může být každá věc, t. j. každá majetková hodnota, již se poskytuje právní ochrana. Zákon nečiní rozdílu, zda jde o hmotné či nehmotné věci (§ 292).“¹³⁸ I tehdy nauka označovala elasticitu jako charakteristický znak vlastnického práva, viz např. A. Randa: „že byť i vlastnictví v některých případech věcnými právy jiných osob bylo omezeno, vždy dle pojmu jeho zbývá možnost, že práva obmezující časem přestanou a tudíž vlastnictví svého původního neobmezeného objemu opět dosáhne.“¹³⁹

Pokud jde o vlastnické právo k nemovitostem, OZO byl postaven na superficiální zásadě, kterou, pokud jde o stavby, vyjadřoval ve svém § 297 („Rovněž patří k nemovitým věcem ty, které byly na zemi a půdě zřízeny s tím úmyslem, aby tam trvale zůstaly, jako: domy a jiné budovy se vzduchovým prostorem v kolmé čáře nad nimi; rovněž: nejen vše, co do země bylo zapuštěno, ve zdi upevněno, přinýtováno a přibito, jako: kotly na vaření piva, na pálení kořalky a zazděné skříně, nýbrž i takové věci, které jsou určeny, aby se jich při nějakém celku stále upotřebovalo: např. u studní okovy, provazy, řetězy, hasící nářadí a podobně“). Z uvedeného ustanovení můžeme dovodit celkem tři závěry, a to že (i) stavba byla součástí pozemku, (ii) součástí stavby byly součástí pozemku a (iii) příslušenství stavby bylo součástí pozemku. Stavby byly dle citovaného ustanovení nejen domy a budovy, ale i studně, sklepy, ploty, pokud šlo o stavbu jako takovou, tedy o dílo upevněné do pozemku, a dále pokud taková stavba byla definitivní, trvalá, tj. postavená s cílem, aby na pozemku trvale zůstala. Obě uvedená kritéria byla objektivního charakteru, tzn. zjišťovala se ze zjevných okolností (např. účel stavby), nikoli z vnitřní pohnutky vlastníka stavby.¹⁴⁰

¹³⁷ RANDA, Antonín, SPÁČIL, Jiří (ed.). *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*. Praha: ASPI, 2008, str. 1 - 2. ISBN 978-80-7357-389-8.

¹³⁸ SEDLÁČEK, Jaromír; SPÁČIL, Jiří (ed.). *Vlastnické právo*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2012, str. 18. ISBN 978-80-7357-758-2.

¹³⁹ RANDA, Antonín, SPÁČIL, Jiří (ed.). *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*. Praha: ASPI, 2008, str. 2 - 3. ISBN 978-80-7357-389-8.

¹⁴⁰ SEDLÁČEK, Jaromír; ROUČEK, František. *Komentář k Československému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl II. Praha, 1935, s. 42 an.

OZO dále ve svém § 431 zakotvil ohledně nabývání vlastnického práva k nemovitostem intabulační princip, když stanovil „*Ku převodu vlastnictví nemovitých věcí musí být nabývací jednání zapsáno do veřejných knih k tomu určených. Tento zápis nazývá se vklad (intabulace)*“. K nabytí vlastnického práva k nemovitostem tak byl potřebný nejen právní důvod (*titulus*), ale i právní způsob (*modus*). Zápis do veřejných knih¹⁴¹ byl konstitutivní, vlastnické právo k nemovitostem tedy vznikalo až vkladem do veřejných knih.¹⁴²

Stejně jako pro vznik platil intabulační princip i pro zánik vlastnického práva k nemovitostem. To rovněž v souladu s § 444 OZO zanikalo až jeho výmazem z veřejných knih („*Vlastnictví nemovité věci však zaniká jen výmazem z veřejných knih*“). Skutečnost, že se intabulační princip vztahoval i na ostatní věcná práva stanovil § 445 OZO („*Podle předpisů daných v této hlavě o způsobu nabytí a zániku vlastnického práva k věcem nemovitým, dlužno se řídit i při ostatních věcných právech, vztahujících se na věci nemovité*“).

Co se týče subjektů vlastnictví, mohl dle OZO nabývat vlastnictví každý, kdo byl způsobilý k právům a koho z vlastnictví nevylučovaly zákony. V souladu s § 355 OZO mohl majetek nabývat každý svým jménem nebo prostřednictvím jiné osoby, pokud nebyl z nabývání majetku zákonem vyloučen. Z nabývání majetku byly zákonem vyloučeny následující subjekty¹⁴³:

1. Zběhové (dezertéři) nemohli v Rakousku nabývat majetek z žádného titulu. Toto omezení se nevztahovalo na zběhy, kteří byli ve svazku zeměbrany, četnictva nebo domobrany;

¹⁴¹ Za období účinnosti OZO neexistovala jednotná evidence nemovitostí, proto byl obecně užíván pojem „veřejné knihy“. Za veřejné knihy se považovaly zejména knihy pozemkové, železniční a horní.

¹⁴² Výjimka z intabulačního principu platila pro případ přidělení půdy zabrané podle zákona č. 215/1919 Sb. (zákon záborový) a přidělované podle zákona č. 329/1920 Sb. (zákon náhradový) – viz rozsudek Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 10. března 1928, sp. zn. RV I 783/27 [Vážný 7862], a dále pro případ nabytí vlastnictví k zemědělskému majetku přidělem podle dekretu prezidenta republiky č. 12/1945 Sb. (rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. listopadu 1997, sp. zn. 2 Cdon 178/97) resp. dekretu prezidenta republiky č. 108/1945 Sb.

¹⁴³ RANDA, Antonín, SPÁČIL, Jiří (ed.). *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*. Praha: ASPI, 2008, str. 7 - 10. ISBN 978-80-7357-389-8. Podobně SEDLÁČEK, Jaromír; SPÁČIL, Jiří (ed.). *Vlastnické právo*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2012, str. 45 - 47. ISBN 978-80-7357-758-2.

2. Řeholníci, kteří složili slib chudoby, nebyli způsobilí nabývat jmění. Povinnosti těchto subjektů byly zakotveny v mnoha tzv. dvorních dekretch a patentech. Tyto subjekty sice nepozbyly vlastnického práva k majetku, který již nabyly, nicméně pozbyly práva s tímto majetkem nakládat. Existovaly však i výjimky, které umožňovaly určitým osobám z této kategorie subjektů majetek nabývat – např. rytíři německého a maltézského řádu, řeholníci zbavení slibu chudoby a propuštění z řádu, ustanovení farářů nebo místní kaplani;
3. Černohorci byli vyloučeni z vlastnictví nemovitého majetku nacházejícího se na území Rakouska (důsledek aplikace reciprocity vyžadované § 33 OZO, reagující na situaci v zahraničí). Za první republiky byli vyloučeni z vlastnictví nemovitostí na území ČSR na základě reciprocity občané SSSR;
4. Řád františkánů, *qui minores de observantia vocantur* (minorité) a kapucíni byli vyloučeni z držení nemovitých statků;
5. Osoby ustanovené při úřadě, kterému náležel bezprostřední veřejný dozor při hornické činnosti nebo při prvním rozhodnutí o propůjčení tzv. hor, a dále jejich manželky a děti nesměly vlastnit doly v okrese tohoto úřadu.

3.2.3 Vlastnické právo v době plánovaného hospodářství

Právní prostředí, které bylo ve společnosti nastaveno kvalitním OZO, utrpělo na kvalitě v návaznosti na společenské změny po únoru 1948 a následující tzv. právníkou dvouletku. Došlo k některým zcela zásadním změnám v československém právním řádu. Právo se stalo nástrojem k prosazování ideologií. OZ 1950 je toho důkazem. Koncepce OZ 1950 byla založena na nadřazení kolektivních zájmů nad zájmy jednotlivce.¹⁴⁴ V souladu s komunistickou ideologií o nadřazeném kolektivním vlastnictví zákonodárce opustil na našem území tradiční římskoprávní zásadu *superficies solo cedit*, když pro stavby na pozemcích stanovil pravý opak, tedy zásadu *superficies non cedit*. Uvedené principy byly zakotveny jednak v § 25 OZ 1950 („*Součástí pozemku je vše, co na něm vzejde. Stavby nejsou součástí pozemku*“) a dále v § 155 OZ 1950 („*Vlastníkem stavby*

¹⁴⁴ DVOŘÁK, Jan. *Vývoj občanského práva*. In: Vývoj práva v Československu v letech 1945-1989 : Sborník příspěvků / Praha : Karolinum, 2004, str. 472 - 492. ISBN 80-246-0863-4.

může být osoba rozdílná od vlastníka pozemku“). Historicky tak bylo z pohledu tradičního kontinentálního práva vlastnické právo k nemovitostem (stavbám) degenerováno zásadou, dle které byla možná existence odděleného vlastnictví pozemků a staveb na nich vybudovaných. Z různých pramenů lze vyčíst, že zavedení uvedené zásady bylo vyvoláno kolektivizací zemědělství – bylo nutné vytvořit právní základ pro to, aby na pozemcích jiných vlastníků mohly vyrůst velkokapacitní kravíny, sila a jiné stavby v té době nově budovaného zemědělského systému, aniž by se staly majetkem vlastníků pozemků pod nimi. Superficiální zásada zůstala zachována pro porosty a další věci na pozemku vzešlé.

V rámci přijetí OZ 1950 došlo k rozštěpení do té doby jednotného vlastnického práva do vícero forem, a to na socialistické společenské vlastnictví, osobní vlastnictví a soukromé vlastnictví. Socialistické společenské vlastnictví se dále dělilo na státní vlastnictví, do kterého spadal národní majetek, coby majetek ve vlastnictví veškerého lidu (představovaly jej především výrobní prostředky), dále družstevní vlastnictví (patřilo zejména výrobním družstvům, spotřebním družstvům) a vlastnictví společenských a jiných socialistických organizací (např. krajská sdružení advokátů, kulturní fondy, odborové organizace). Socialistické vlastnictví bylo striktně preferováno (podle tehdejších ideologií bylo „páteří hospodářské soustavy vylučující vykořisťování člověka člověkem“). Vzhledem k tomu mu byla poskytována nejširší právní ochrana. Do osobního vlastnictví spadaly zejména věci domácí a osobní spotřeby občanů (např. vybavení domácností, věci osobní potřeby), rodinné domky a rekreační chaty apod. I v dnešní době laická veřejnost užívá pojmu „osobní vlastnictví“ např. ve vztahu k vlastnictví bytů (byt v osobním vlastnictví). Je nutné podotknout, že se nejedná o speciální kategorii vlastnického práva, neboť vlastnické právo je v dnešní době pojímáno jednotně. Na soukromé vlastnictví bylo nahlíženo jako na pozůstatek kapitalismu. Bylo umožňováno pouze v případech, kdy bylo spojeno s vlastní prací vlastníka (např. v malovýrobě či u samostatně hospodařících rolníků). Proto jeho předmětem bylo zejména vlastnictví půdy a výrobních prostředků. Dále bylo soukromé vlastnictví sběrnou kategorií, spadalo do něj i individuální vlastnictví, které nešlo podřadit pod socialistické vlastnictví, pod osobní vlastnictví, vlastnictví zahraničních právnických osob či vlastnictví nesocialistických organizací.

Z výše uvedeného lze dovodit, že základní odlišností jednotlivých forem vlastnictví byla míra jim poskytnuté právní ochrany a jejich předmět.¹⁴⁵ Právě tím, že byla míra ochrany poskytované vlastnickému právu odlišována podle toho, o jaký druh vlastnictví se jednalo, došlo k potlačení jednoho ze stěžejních charakteristických rysů vlastnického práva, totiž jeho jednotnosti.

V OZ 1950 nebylo obsaženo klasické dělení věcí na věci movité a věci nemovité¹⁴⁶, § 26 OZ 1950 pouze stanovil, že pozemky a trvalé stavby jsou věci nemovité, a dále § 28 odst. 2 OZ 1950 stanovil, že práva k nemovitostem se řídí ustanoveními o věcech nemovitých (práva totiž nebyla v chápání OZ 1950 věcmi v právním smyslu). Pozemky mohly být pouze v socialistickém vlastnictví a v omezené míře ve vlastnictví soukromém. V osobním vlastnictví být nemohly.¹⁴⁷ Zřídit stavbu na cizím pozemku bylo možné pouze na základě práva stavby (s výjimkou vyplývající z § 158 OZ 1950, kdy tzv. socialistická právnická osoba mohla zřídit stavbu na cizím pozemku, pokud jí byl tento pozemek odevzdán do trvalého užívání). Právo stavby mohlo být zřízeno smlouvou (k takovému zřízení musel dát souhlas okresní národní výbor), úředním výrokem, anebo vznikalo na základě zákona. Zapisovalo se do pozemkových resp. železničních knih, nicméně tento zápis měl pouze deklaratorní charakter.

Další podstatnou změnou týkající se nemovitostí, kterou OZ 1950 přinesl, bylo opuštění intabulačního principu a přiklonění se ke konsenzuálnímu principu pro uzavírání smluv, kdy k převodu nemovitostí již nebyl nutný vklad do evidence nemovitostí, ale postačila účinnost vlastní převodní smlouvy. § 111 odst. 1 OZ 1950 výslovně stanovil, že „*Vlastnictví k věcem jednotlivě určeným převádí se už samou smlouvou, není-li umluveno jinak anebo nevyplývá-li nic jiného ze zvláštních předpisů*“.¹⁴⁸

¹⁴⁵ KUKLÍK, Jan. *Vývoj československého práva 1945-1989*. Praha: Linde, 2009, str. 505. ISBN 978-80-7201-741-6.

¹⁴⁶ Civilní kodexy většinou definují věci tak, že buď pozitivně taxativním výčtem určují, co je nemovitými věcmi s tím, že movité věci vymezují na základě negativní definice (tj. tak, že jsou jimi všechny věci, které nejsou věcmi nemovitými) nebo naopak, vymezují pozitivně movité věci a negativně nemovité věci. OZ 1950 byl v tomto ohledu značně exotický, neboť uvedené vymezení neobsahoval vůbec.

¹⁴⁷ KUKLÍK, Jan. *Vývoj československého práva 1945-1989*. Praha: Linde, 2009, str. 505 an. ISBN 978-80-7201-741-6.

¹⁴⁸ V souvislosti s odklonem od intabulačního principu vznikla otázka, jak bude právo pohlížet na převodní smlouvy uzavřené za účinnosti OZO (tj. v době, kdy pro nabytí vlastnického práva byla nutná intabulace do pozemkové knihy), pokud intabulace do pozemkové knihy po nabytí OZ 1950 nebyla provedena. O uvedené situaci rozhodoval Krajský soud v Praze dne 9. prosince 1993, sp. zn. 15 Co 410/93. Právní věta uvedeného rozhodnutí je následující: „*Nedošlo-li k nabytí vlastnictví k nemovitosti na základě tržové smlouvy, uzavřené ještě za účinnosti obecného zákoníku občanského z roku 1811, a to pro nedostatek*

Odkloněním se od zásady *superficies solo cedit* v případě staveb a zrušení intabulačního principu pro převod nemovitostí došlo k úpadku evidence vlastnických vztahů k nemovitostem v pozemkových knihách a pozemkovém katastru. Došlo zejména k narušení spolehlivosti záznamů, čímž tato evidence začala postrádat svůj původní smysl. V důsledku uvedených skutečností došlo k poklesu zájmu na evidenci práv k nemovitostem, přestože ustanovení § 112 OZ 1950 ukládalo provést zápis převodu nemovitostí evidovaných v pozemkové a železniční knize¹⁴⁹ do těchto knih (nutno podotknout, že to bylo způsobeno zejména tím, že takový zápis měl pouze deklaratorní charakter).¹⁵⁰ Vzhledem k plánovanému hospodářství i zemědělské výrobě byl kladen daleko vyšší důraz na evidenci subjektů, které půdu obhospodařovaly. Z uvedeného důvodu byla v roce 1956 zavedena jednotná evidence půdy, jejíž podstatou byla právě evidence užívání půdy, nikoli jejích vlastníků. Pozemkový katastr přestal být nadále udržován, soukromá práva k nemovitostem v letech 1951 až 1964 nebyla předmětem žádné systematické evidence.¹⁵¹ Brzy se však naplno projevila zmatečnost právní úpravy týkající se převodu vlastnického práva k nemovitostem, a proto byl i zřejmě z důvodu umožnění státní kontroly nad převody nemovitostí, zaveden s účinností od 1. července 1957 institut poplatkové registrace státním notářstvím (§ 18 odst. 1 zákona č. 26/1957, o notářských poplatcích).¹⁵² Negativní následky spojené se zmatečnou úpravou převodu nemovitostí do zavedení registračního principu však provází některé vlastníky nemovitostí dodnes.¹⁵³

intabulace uvedené smlouvy do pozemkové knihy, potom byla-li tato smlouva platně uzavřena a nedošlo-li k jinému právnímu úkonu, který by ji rušil nebo měnil, došlo podle ní po účinnosti následujícího občanského zákoníku (zákon č. 141/1950 Sb.) k nabytí vlastnictví k nemovitosti již i bez zápisu do pozemkové knihy“.

¹⁴⁹ Ohledně nemovitostí nezapsaných v pozemkové nebo železniční knize zákon (§ 113 odst. 1 OZ 1950) ukládal povinnost uložit u soudu převodní listinu.

¹⁵⁰ Požadavek na zápis převodu vlastnického práva k nemovitostem v pozemkové resp. železniční knize byl v OZ 1950 ponechán pouze z důvodu kontroly a evidence.

¹⁵¹ Stručná historie pozemkových evidencí. In: Státní správa zeměměřičství a katastru [online]. [cit. 2016-04-22]. Dostupné z: <<http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>>.

¹⁵² Švestka, Jiří; Spáčil, Jiří; Hulmák, Milan a kol. *Občanský zákoník I. § 1 – 459. Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2008, str. 697. ISBN 978-80-7400-004-1.

¹⁵³ Jako příklad lze uvést situaci, kdy se nedochová historický nabývací titul k příslušné nemovitosti. Otázkou je, jak v případě, kdy neexistovala evidence nemovitostí, prokázat existenci vlastnického práva k takové nemovitosti. Nejvyšší soud ČR ve svém rozsudku ze dne 6. února 2003, sp. zn. 22 Cdo 1176/2001, judikoval, že „Pokud byla v době, kdy vlastnictví k nemovitosti přecházelo již na základě samotné smlouvy, uzavřena smlouva o převodu nemovitosti, která se nedochovala, lze její existenci prokázat i nepřímými důkazy. Při tom je třeba přihlížet také k chování účastníků po uzavření tvrzené smlouvy.“ Opatření nepřímých důkazů pro prokázání nabytí nemovitosti v časově vzdálené době však může být relativně problematické, v určitých situacích dokonce nemožné.

OZ 1950 byl s účinností od 1. dubna 1964 nahrazen OZ 1964. Koncepce vlastnického práva obsažená v OZ 1964 se nesla v duchu Ústavy z roku 1960. Bylo zachováno rozdělení vlastnictví přijaté v rámci OZ 1950 s preferencí socialistického společenského vlastnictví. Osobní vlastnictví bylo i nadále determinováno skrze svůj účel, tj. uspokojování hmotných a kulturních potřeb občanů (§ 126 OZ 1964 v původním znění)¹⁵⁴ a mírou osobní potřeby vlastníka, jeho rodiny a domácnosti (§ 130 odst. 2 OZ 1964 v původním znění¹⁵⁵). § 127 OZ 1964 v původním znění uváděl příkladný výčet věcí, které mohly tvořit osobní vlastnictví (příjmy a úspory z práce a ze sociálního zabezpečení, věci domácí a osobní potřeby, rodinné domky, rekreační chaty). § 129 OZ 1964 v původním znění stanovil, že v osobním vlastnictví může být pouze jeden rodinný domek.¹⁵⁶ Do osobního vlastnictví nepatřily stavební pozemky, ty tvořily předmět vlastnictví soukromého. Zcizení těchto pozemků však bylo zákonnou úpravou značně omezeno. Dle § 490 OZ 1964 v původním znění mohly být stavební pozemky převedeny ze soukromého vlastnictví pouze na stát nebo oprávněnou socialistickou organizaci. Z uvedeného pravidla však byla připuštěna výjimka – pokud stavební pozemek mohl být vzhledem k svému určení a výměře předmětem práva osobního užívání (což mj. znamenalo, že pozemek pro výstavbu rodinného domku musel mít výměru menší, než 800 m² a pro výstavbu rekreační chaty menší, než 400 m²), mohl být takový pozemek darován příbuzným v řadě přímé a sourozencům. Pokud byly v soukromém vlastnictví budovy, bylo nutné získat souhlas okresního národního výboru s převodní smlouvou.¹⁵⁷ Stejná podmínka byla stanovena pro převod nebo nájem

¹⁵⁴ Dle Spáčila se zákonným textem „osobní vlastnictví, které slouží uspokojování hmotných potřeb občanů“ zřejmě „*minilo přímé uspokojování těchto potřeb, nikoliv nepřímé, spočívající v získávání prostředků k „uspokojování hmotných potřeb“ prostřednictvím podnikání*“, což bylo důležité pro stanovení, zda konkrétní nemovitá věc spadá do osobního či soukromého vlastnictví. Proto „*v případě, že vlastník užíval dílnu, ve které bylo v minulosti provozováno řemeslo, k realizaci svého „konička“ (například k rekonstrukci historického automobilu) anebo i k drobným pracím pro sebe a svou rodinu, skladoval ve stodole věci nebo krmení pro domácí zvířata, která choval pro svou potřebu, nebyly tyto budovy v soukromém vlastnictví*“. V podrobnostech viz SPÁČIL, Jiří. Osobní vlastnictví, restituce a judikatura. *Soudní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, 1998, 4(3), str. 53. ISSN 1211-4405.

¹⁵⁵ „*Věci, které byly nahromaděny v rozporu se zájmy společnosti nad míru osobní spotřeby vlastníka, jeho rodiny a domácnosti nepoživají právní ochrany osobního vlastnictví.*“

¹⁵⁶ Jakýkoli další rodinný domek ve vlastnictví téže osoby spadl tedy do vlastnictví soukromého.

¹⁵⁷ V restitučních sporech hrálo toto ustanovení významnou roli, neboť bylo namítáno, že příslušná osoba nabyla příslušnou nemovitost v tzv. rozhodném období v rozporu s právními předpisy, neboť k převodu nebyl udělen souhlas národního výboru dle § 490 odst. 2 OZ 1964 v původním znění. Žalobní nárok byl opíráno o § 8 odst. 1 zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, dle kterého „*Na návrh oprávněné osoby soud rozhodne, že na ni přechází vlastnické právo k nemovitosti ve vlastnictví fyzické osoby, jež ji nabyla od státu nebo jiné právnické osoby a na kterou by se vztahovalo právo na vydání podle tohoto zákona, a to v případech, kdy fyzická osoba nabyla nemovitost v rozporu s právními předpisy (...)*“. In SPÁČIL, Jiří. Osobní vlastnictví, restituce a judikatura. *Soudní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, 1998, 4(3), str. 53. ISSN 1211-4405.

zemědělského resp. lesního pozemku. Pokud nebyl souhlas národního výboru dán, nevyvolávala smlouva zamýšlené právní následky. Do 1. dubna 1983 byla taková smlouva považována za neplatnou¹⁵⁸, později (po novelizaci provedené zákonem č. 131/1982 Sb.) platila nevyvratitelná právní domněnka, podle které smluvní strany od smlouvy odstoupily, pokud nebyl dán souhlas národního výboru do tří let od uzavření smlouvy. Ze systematického zařazení soukromého vlastnictví až na samý závěr OZ 1964 a neexistence ústavní ochrany soukromého vlastnictví vyplývá, že soukromé vlastnictví tvořilo pouhou zbytkovou kategorii vlastnictví, která byla nežádoucí, a jako taková měla být z právního řádu co nejvíce eliminována.¹⁵⁹

Nutno podotknout, že se úprava OZ 1964 ve srovnání s OZ 1950 ještě radikálněji vymezila proti klasickým římskoprávním zásadám uznávaným s mírnými odchylkami ve všech vyspělých právních řádech kontinentální Evropy. Přestože OZ 1950 některé římskoprávní zásady modifikoval, stále byly nějakým způsobem v kodexu obsaženy. OZ 1964 oproti tomu tradiční římskoprávní instituty zcela eliminoval a nahradil je právními instituty zcela novými, do té doby neznámými (např. právním institutem osobního užívání, o kterém bude podrobněji pojednáno dále). Přestože byl OZ 1964 stejně jako OZ 1950 postaven na zásadě, že stavby nejsou součástí pozemků (*superficies solo non cedit*), uvedená zásada nebyla v OZ 1964 až do přijetí jeho novely provedené zákonem č. 509/1991 Sb. explicitně stanovena. Dle dobové právní nauky tato skutečnost neznamenal návrat k superficiální zásadě, neboť „celá koncepce občanského zákoníku sama o sobě i implicitně některá jeho ustanovení napovídají, že stavba součástí pozemku není“.¹⁶⁰ Institut práva stavby byl z OZ 1964 zcela vypuštěn (při absenci zásady *superficies solo cedit* pro stavby v zásadě postrádal smysl) a nahrazen institutem osobního užívání pozemku, který byl poměrně rozsáhle upraven v §§ 152 až 221.

Institut osobního užívání pozemku se zřizoval za úplatu, a oprávněným osobám především umožňoval užívat byty v socialistickém společenském vlastnictví k uspokojení bytových potřeb a pozemky v socialistickém společenském vlastnictví za účelem výstavby rodinných domů, rekreačních chat nebo garáží či zřízení zahrádky. Každé osobě

¹⁵⁸ Viz zpráva Nejvyššího soudu České socialistické republiky o stavu a úrovni řízení o registraci smluv u státních notářství Československé socialistické republiky ze dne 12. prosince 1974, sp. zn. Cpj 36/74.

¹⁵⁹ KUKLÍK, Jan. *Vývoj československého práva 1945-1989*. Praha: Linde, 2009, str. 505 an. ISBN 978-80-7201-741-6.

¹⁶⁰ KNAPP, Viktor; LUBY, Štefan. *Československé občanské právo. Svazek I.* 2. vyd. Praha: Orbis, 1974, str. 286.

mohl být ke stejnému účelu poskytnut do osobního užívání pouze jeden pozemek. Právo osobního užívání zakládalo vztahy obdobné nájmu, mělo však i svá specifika. Podmínkou jeho zřízení bylo předchozí rozhodnutí správního orgánu, na jehož základě došlo mezi socialistickou organizací a uživatelem k uzavření dohody o osobním užívání věci. Nebylo časově omezeno a přecházelo na dědice. Při převodu stavby zřízené na základě práva osobního užívání pozemku přecházelo spolu se stavbou na nabyvatele i osobní užívání pozemku. Bez současného převodu stavby však nebylo možné právo osobního užívání pozemku smluvně převádět. Po přechodu na tržní hospodářství byl institut osobního užívání na základě novely OZ 1964 (byly vloženy nové §§ 871 a 872), provedené zákonem č. 509/1991 Sb., s účinností od 1. ledna 1992 transformován na nájem (s výjimkou osobního užívání pozemků, které bylo transformováno ve vlastnictví těchto pozemků).

OZ 1964 obsahoval dělení věcí na věci movité a nemovité, přičemž za nemovité věci prohlásil pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem (§ 119 OZ 1964). Pokud jde o evidenci nemovitostí, došlo k nepatrnému zlepšení, a to na základě zákona č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí, který nabyl účinnosti ve stejný den, co OZ 1964 (tedy 1. dubna 1964). Zavedením uvedené evidence se však zákonodárce nevracel k intabulačnímu principu pro zcizení nemovitostí. Naopak, platil registrační princip, neboť § 134 odst. 2 OZ 1964 prikazoval registraci smlouvy o převodu nemovitostí státním notářstvím. Bez takové registrace nebylo zcizení nemovitosti možné, neboť byl okamžik nabytí vlastnictví zákonem navázán právě na registraci smlouvy státním notářstvím.¹⁶¹ Skutečnost, že převodní smlouva byla státním notářstvím registrována, neznamenal, že příslušná smlouva nemohla být soudem prohlášena za neplatnou.¹⁶² Z uvedeného rovněž vyplývá, že veškeré zápisy do evidence nemovitostí byly pouze deklaratorního charakteru. Důvodem zavedení evidence nemovitostí byla potřeba státu mít evidenci o nemovitostech nutných pro plánování a řízení hospodářství, zejména zemědělské výroby. Některé nemovitosti evidenci nemovitostí nepodléhaly (jednalo se

¹⁶¹ Z § 47 OZ 1964 v původním znění lze dovodit, že smlouva o převodu nemovitostí, která musí být zaregistrována státním notářstvím, vzniká až rozhodnutím státního notářství o její registraci. Uvedené ustanovení bylo následně novelizováno zákonem č. 131/1982 Sb., v důsledku čehož rozhodnutím státního orgánu (tedy i státního notářství o registraci smlouvy o převodu nemovitostí) byla podmíněna účinnost převodní smlouvy (smlouva tedy vznikla jejím uzavřením mezi smluvními stranami, účinnosti nabyla až registrací státním notářstvím).

¹⁶² Švestka, Jiří; Spáčil, Jiří; Hulmák, Milan a kol. *Občanský zákoník I. § 1 – 459. Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2008, str. 697. ISBN 978-80-7400-004-1.

např. zemědělské a lesní pozemky ve vlastnictví občanů, pokud byly užívány socialistickou organizací).¹⁶³

Na sklonku osmdesátých let přestal OZ 1964 vyhovovat potřebám společnosti vzhledem k změnám politické situace vyvolaným 17. listopadem 1989. Jelikož společenské změny byly velmi rychlé, nepřipadalo do úvahy čekat na přípravu nového civilního kodexu. Bylo tedy rozhodnuto o rozsáhlé novelizaci OZ 1964, který bylo nutné přizpůsobit nové situaci, přičemž cílem novelizace bylo provizorně vyřešit aktuální nedostatky právní úpravy do doby přijetí nové civilní úpravy. Tato novela byla provedena zákonem č. 509/1991 Sb., který nabyl účinnosti 1. ledna 1992. Jak vyplývá z důvodové zprávy k Občanskému zákoníku, mj. shrnující právní stav před jeho účinností, přestože měla novela přinést koncepční změnu OZ 1964, fakticky až na výjimky došlo spíše ke „konzervaci dosavadní koncepce socialistického právního systému v soukromoprávní oblasti a v různých směrech i k uchování ideologických stereotypů vlastních občanskému právu“. Mezi nejdůležitějšími změnami, které novela přinesla, bylo odstranění plurality forem vlastnictví, které existovaly za účinnosti OZ 1950 a OZ 1964 před uvedenou novelou, a znovupřijetí doktríny jednotného vlastnictví, kdy každý vlastník požívá stejné ochrany vlastnického práva bez rozdílu.

Uvedená novela však zachovala registrační princip pro převod nemovitostí. Pro nabytí vlastnického práva k nemovitostem (přesněji řečeno, pro nabytí účinnosti převodní smlouvy) bylo i nadále rozhodující rozhodnutí státního notářství o registraci příslušné převodní smlouvy.¹⁶⁴ Změnu (znovuzavedení intabulačního principu pro převod nemovitostí evidovaných v katastru nemovitostí a částečné obnovení principu materiální publicity katastru nemovitostí) přinesla s účinností od 1. ledna 1993 až následující novela

¹⁶³ Stručná historie pozemkových evidencí. In: Státní správa zeměměřičství a katastru [online]. [cit. 2016-04-22]. Dostupné z: <<http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>>.

¹⁶⁴ V minulosti vznikaly problémy při převodu nemovitostí v letech 1989 až 1993 mezi podnikateli-fyzickými osobami. Právní vztahy těchto osob se totiž řídily zákonem č. 109/1964, hospodářský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Hospodářský zákoník dříve upravoval vztahy mezi socialistickými organizacemi, u nichž nebyla registrace smlouvy o převodu nemovitostí státním notářstvím vyžadována. Řada podnikatelů si myslela, že smlouvy o převodech nemovitostí uzavírané mezi podnikateli rovněž nepodléhají registraci u státního notářství, neboť se jejich právní vztahy řídí právě hospodářským zákoníkem. V důsledku uvedeného omylu nenabývaly převodní smlouvy právních účinků. Na jejich základě došlo pouze k nabytí oprávněné držby, která mohla vést k vydržení. V podrobnostech viz ŠVESTKA, Jiří; SPÁČIL, Jiří; HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník I. § 1 – 459. Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2008, str. 698. ISBN 978-80-7400-004-1. K uvedené problematice viz rovněž rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 7. září 2004, sp. zn. 22 Cdo 1405/2004.

OZ 1964 provedená zákonem č. 264/1992 Sb.¹⁶⁵ spolu se zákonem č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, a zákonem č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon). Řešení to však bylo polovičaté. Nemovitosti podléhající evidenci v katastru nemovitostí byly sice v případě právního jednání (resp., řečeno původní terminologií, právních úkonů) nabývány až na základě vkladu vlastnického práva nabyvatele do katastru nemovitostí, katastr nemovitostí však byl až do 31. prosince 2013 založen na zásadě neúplné materiální publicity. Pokud zápis v katastru nemovitostí neodpovídal skutečnému právnímu stavu, byl dle konstantní rozhodovací praxe soudů z doby účinnosti OZ 1964¹⁶⁶ rozhodující skutečný právní stav. V souvislosti s touto konstantní rozhodovací praxí Nejvyššího soudu ČR mohly zápisy v katastru nemovitostí pouze zakládat dobrou víru držitele nemovitosti resp. jiného věcného práva, která mohla být základem pro vydržení vlastnického resp. jiného věcného práva k takové nemovitosti. Pokud jde o nemovitosti neevidované v katastru nemovitostí, docházelo od 1. ledna 1993 k převodu vlastnického práva k takovým nemovitostem účinností převodní smlouvy.

4 Vlastnické právo k nemovitým věcem dle aktuální právní úpravy

4.1 Vlastnické právo a jeho úprava v mezinárodních smlouvách

Dle článku 10 ústavního zákona č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, v platném znění (dále jen „**Ústava**“) jsou mezinárodní smlouvy, k jejichž ratifikaci dal souhlas Parlament a jimiž je Česká republika vázána, součástí právního řádu. Pokud stanoví mezinárodní smlouva něco jiného než zákon, použije se mezinárodní smlouva. Mezi nejdůležitější mezinárodní smlouvy garantující každé osobě vlastnické právo a jeho ochranu, které jsou součástí právního řádu České republiky, patří Úmluva o ochraně lidských práv a základních svobod (*European Convention on Human Rights* nebo dříve rovněž *Convention for the Protection of Human Rights and Fundamental Freedoms*)¹⁶⁷ (dále jen „**Úmluva**“) a dále Mezinárodní pakt o občanských a politických právech

¹⁶⁵ Přesný název uvedené novely OZ 1964 je zákon č. 264/1992 Sb., kterým se mění a doplňuje občanský zákoník, zrušuje zákon o státním notářství a o řízení před státním notářstvím a mění a doplňují některé další zákony.

¹⁶⁶ Uvedená konstantní rozhodovací praxe byla změněna až rozsudkem Nejvyššího soudu ČR ze dne 9. března 2016, sp. zn. 31 Cdo 353/2016. V uvedeném rozhodnutí Nejvyšší soud ČR oproti původní rozhodovací praxi judikoval, že i za účinnosti OZ 1964 bylo možné nabytí nemovitosti evidované v katastru nemovitostí od neoprávněného (v podrobnostech srov. kapitolu 4.3.5.3 písm. C této práce).

¹⁶⁷ Zveřejněna ve sbírce zákonů pod č. 209/1992 Sb.

(*International Covenant on Civil and Political Rights*)¹⁶⁸ a Listina základních práv Evropské unie (*Charter of Fundamental Rights of European Union*)¹⁶⁹.¹⁷⁰

Úmluva, ve znění dalších navazujících protokolů, vstoupila v platnost a stala se součástí právního řádu České republiky dne 18. března 1992. Článek 1 dodatkového protokolu k Úmluvě uvádí: „*Každá fyzická nebo právnická osoba má právo pokojně užívat svůj majetek. Nikdo nemůže být zbaven svého majetku s výjimkou veřejného zájmu a za podmínek, které stanoví zákon a obecné zásady mezinárodního práva. Předchozí ustanovení nebrání právu států přijímat zákony, které považují za nezbytné, aby upravily užívání majetku v souladu s obecným zájmem a zajistily placení daní a jiných poplatků nebo pokut*“. Společně s článkem 14 Úmluvy, ve kterém je obsažen zákaz diskriminace („*Užívání práv a svobod přiznaných touto Úmluvou musí být zajištěno bez diskriminace založené na jakémkoli důvodu, jako je pohlaví, rasa, barva pleti, jazyk, náboženství, politické nebo jiné smýšlení, národnostní nebo sociální původ, příslušnost k národnostní menšině, majetek, rod nebo jiné postavení*“) je zaručena rovnost vlastnického práva. Vzhledem k tomu, že k zajištění plnění závazků států byl zřízen Evropský soud pro lidská práva (čl. 19 Úmluvy), nejsou ustanovení Úmluvy pouhými proklamacemi, ale plně vymahatelnými závazky, jejichž splnění může být vymáháno prostřednictvím nezávislého soudu.

Mezinárodní pakt o občanských a politických právech vstoupil v platnost v tehdejším Československu dne 23. března 1976. Neobsahuje ustanovení, která by se týkala přímo obsahu vlastnických práv, nebo vlastnictví jako takového. V článcích 14 a 26 však zakotvuje rovnost všech před soudem a před zákonem. Z tohoto implicitně vyplývá, že rovněž všechna majetková práva mají stejnou zákonnou ochranu a všechny druhy vlastnictví jsou si rovny; při soudním sporu nesmí mít žádný druh vlastnictví zvýšenou zákonnou ochranu než jiný druh vlastnictví.

¹⁶⁸ Zveřejněna ve sbírce zákonů pod č. 120/1976 Sb. (spolu s Mezinárodním paktem o hospodářských, sociálních a kulturních právech).

¹⁶⁹ Listina základních práv Evropské unie má dle článku 6 Smlouvy o Evropské unii stejnou právní sílu, jako zakládající smlouvy, a tvoří součást primárního práva Evropské unie.

¹⁷⁰ Důležitým dokumentem zmiňujícím vlastnické právo je rovněž Všeobecná deklarace lidských práv, která v článku 17 uvádí: „*Každý má právo vlastnit majetek jak sám, tak spolu s jinými. Nikdo nesmí být svévolně zbaven svého majetku*“. Jedná se pouze o obecné vymezení práva vlastnit majetek, které se vůbec nezabývá jeho případným omezením. Všeobecná deklarace lidských práv je nezávazným dokumentem schváleným Valným shromážděním OSN, který však dle některých teoretiků nabylo závaznosti jako právní obyčej. Na členské státy OSN však působí vahou své důvěryhodnosti.

Listina základních práv Evropské unie vstoupila v platnost dne 1. prosince 2009. Ochranu vlastnickému právu poskytuje Listina základních práv Evropské unie v článku 17 odst. 1 (*„Každý má právo vlastnit zákonně nabytý majetek, užívat jej, nakládat s ním a odkazovat jej. Nikdo nesmí být zbaven svého majetku s výjimkou veřejného zájmu, v případech a za podmínek, které stanoví zákon, a při poskytnutí spravedlivé náhrady v přiměřené lhůtě. Užívání majetku může rovněž být upraveno zákonem v míře nezbytné z hlediska obecného zájmu“*). Jedná se zatím o nejpodrobnější úpravu vlastnického práva z výše uvedených dokumentů. Akcentován je prvek zákonného nabytí vlastnictví.

4.2 Vlastnické právo a jeho ústavní zakotvení

V současnosti je vlastnické právo jednotné, všem vlastníkům bez rozdílu náleží stejná práva a povinnosti. Lze tedy konstatovat, že platí princip rovnosti vlastnických práv. Tento princip je v nejobecnější rovině promítnut do článku 1 Listiny základních práv a svobod (tj. Listiny, jak definováno výše), dle kterého *„všichni lidé jsou svobodní a rovní v důstojnosti i právech. Základní práva (mezi která spadá i právo vlastnické – pozn. autora) a svobody jsou nezadatelné, nezcizitelné, nepromlčitelné a nezrušitelné“*. Uvedený normativ se vztahuje na všechna základní práva bez rozdílu, tedy i na právo vlastnické. Dále je princip rovnosti obsažen v článku 3 Listiny, kde je reflektován v podobě zákazu diskriminace (*„Základní práva a svobody se zaručují všem bez rozdílu pohlaví, rasy, barvy pleti, jazyka, víry a náboženství, politického či jiného smýšlení, národního nebo sociálního původu, příslušnosti k národnostní nebo etnické menšině, majetku, rodu nebo jiného postavení“*). Stěžejní z pohledu vlastnického práva je však článek 11 Listiny. Ten ve svém odstavci 1 zaručuje každému právo vlastnit majetek a rovněž zakotvuje rovnost postavení vlastníků, neboť každé vlastnické právo má stejný zákonný obsah a náleží mu stejná ochrana. Uvedené ustanovení je Ústavním soudem vykládáno tak, že je jím *„(...) chráněno vlastnické právo již konstituované, a tedy již existující, nebo legitimní očekávání (čl. 1 odst. 1 Dodatkového protokolu č. 1 k Úmluvě o ochraně lidských práv a svobod), a nikoli jen tvrzený majetkový nárok“*.¹⁷¹ V návaznosti na uvedené Ústavní soud uzavřel, že pouhý spor o vlastnictví, v němž má být existence vlastnického práva teprve zjištěna anebo má být vlastnické právo konstituováno, ústavně chráněn není. Postulát, dle kterého má každé vlastnické právo stejný zákonný obsah a

¹⁷¹ Nález Ústavního soudu ze dne 28. června 2006, sp. zn. III ÚS 27/06.

náleží mu stejná ochrana, obsažený v druhé větě článku 11 Listiny, je reakcí na diferenciaci vlastnictví a jeho ochrany za účinnosti OZ 1950 a OZ 1964 ve znění účinném do 31. prosince 1992.¹⁷² Uvedené ustanovení zaručuje všem vlastníkům stejná dílčí vlastnická oprávnění a stejnou ochranu. Nemůže tak již znovu dojít k rozlišování různých forem a druhů vlastnictví s různým obsahem a stupněm ochrany, jak tomu bylo v minulosti.¹⁷³ Základním znakem vlastnictví ve světle uvedeného ustanovení je jeho jednotnost. Uvedené ustanovení nelze interpretovat jako rovnost subjektů co do předmětu vlastnického práva (jak vyplývá z výše uvedeného, jedná se o rovnost, co se týče obsahu a ochrany vlastnického práva). Článek 11 odst. 1 Listiny neposkytuje ochranu vlastnického práva ve formě reivindikační či zápůrčí žaloby. Jeho účelem je zakotvení vlastnického práva na ústavní úrovni, tj. toho, že každý subjekt může být vlastníkem a nikdo nesmí být diskriminován ve vztahu k ostatním vlastníkům.¹⁷⁴ Možnost domáhat se ochrany svého práva (a tedy i práva vlastnického) je obsažena v článku 36 Listiny („Každý se může domáhat stanoveným postupem svého práva u nezávislého a nestranného soudu a ve stanovených případech u jiného orgánu“).

Z obecného pravidla, totiž že každý má právo vlastnit majetek, připouští výjimku článek 11 odst. 2 Listiny, neboť umožňuje zákonu vyhradit vlastnictví určitého majetku pouze pro konkrétní osoby (stát¹⁷⁵, obce, právnické osoby). Dle důvodové zprávy k Listině jsou v uvedeném článku Listiny stanoveny z důvodu zájmu společnosti meze vlastnického práva, přičemž na toto ustanovení navazuje článek 11 odst. 4 Listiny stanovující podmínky vyvlastnění vlastnického práva. Dle V. Pavlíčka „Ústavním principem tedy je, že k splnění těchto cílů, které stát garantuje¹⁷⁶, je nezbytné veřejnoprávní omezení vlastnického práva některých subjektů. Právě tak, jako stát

¹⁷² PAVLÍČEK, Václav. *Ústava a ústavní řád České republiky: komentář*. 2. dopl. a podstatně rozš. vyd. Praha: Linde, 1999, str. 119. ISBN 80-7201-170-7.

¹⁷³ Jak uvedeno výše, za účinnosti OZ 1950 a OZ 1964 (do účinnosti jeho novely provedené zákonem č. 509/1992 Sb.) existovaly tři druhy vlastnictví: (i) socialistické společenské vlastnictví, (ii) osobní vlastnictví, a (iii) soukromé vlastnictví. Uvedené druhy vlastnictví měly různé postavení v rámci právního řádu a byla jim poskytována různá ochrana. V podrobnostech viz kapitola 3.2.3 této práce.

¹⁷⁴ PAVLÍČEK, Václav. *Ústava a ústavní řád České republiky: komentář*. 2. dopl. a podstatně rozš. vyd. Praha: Linde, 1999, str. 120. ISBN 80-7201-170-7.

¹⁷⁵ Např. přírodní léčivé zdroje a zdroje přírodních minerálních vod stolních jsou ve vlastnictví státu (§ 47 zákona č. 20/1966 Sb., o péči o zdraví lidu). Dalším příkladem jsou ložiska vyhrazených nerostů tvořících nerostné bohatství, které jsou rovněž ve vlastnictví státu (§ 5 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon)).

¹⁷⁶ Tj. zabezpečení potřeb celé společnosti, rozvoje národního hospodářství a veřejného zájmu – pozn. autora.

*k splnění některých společných úkolů musí vlastnit vymezený majetek, aby mohl plnit své funkce, tak to platí i pro obce, případně další subjekty.*¹⁷⁷

Dále Listina ve svém článku 11 odst. 3 stanovuje: „*Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem*“. Z uvedeného ustanovení vyplývá, že obsahovou náplní vlastnického práva nejsou pouze dílčí oprávnění, ale rovněž určité povinnosti. Zásada „vlastnictví zavazuje“ byla poprvé zakotvena v tzv. Výmarské ústavě v Německu v r. 1919, odkud byla r. 1949 převzata do Základního zákona SRN. Obsah a praktický význam zásady však není úplně jasný. Právní nauka připouští dvojí interpretaci uvedeného ustanovení Listiny. Buď lze uvedené ustanovení interpretovat tak, že druhá a třetí věta vymezují smysl věty první (pro což svědčí větná souvislost celého článku 11 odst. 3 Listiny) anebo tak, že první věta vyslovuje obecnou a přímo aplikovatelnou normu, přičemž další věty jsou pouhým příkladným výčtem případů obecného zákazu obsaženého ve větě první uvedeného článku. Ze skutečnosti, že článek 11 odst. 3 Listiny není uveden ve výčtu ustanovení Listiny, k jejichž provedení je potřeba zákona (čl. 41 odst. 1 Listiny) lze spíše usuzovat na to, že věta první článku 11 odst. 3 Listiny je použitelná přímo a samostatně.¹⁷⁸ Ať již je správný jakýkoli závěr, je nutné chápat slovní spojení „vlastnictví zavazuje“ tak, že právní institut vlastnictví nespočívá pouze v právu vlastníka a tomu odpovídající povinnosti ostatních ho nerušit, nýbrž i vtom, že vlastník sám má z důvodu svého vlastnictví určité povinnosti vznikající mu přímo ze zákona.¹⁷⁹ Uvedené ustanovení Listiny rovněž obsahuje zákaz zneužití práva. Tím se zejména rozumí zákaz takového výkonu práva, kterým by se úmyslně působila újma někomu jinému nebo společnosti. Nestačí pouze vědomí o škodlivosti výkonu práva, je nutný přímý úmysl (tj. vůle způsobit škodlivý následek). Výkon vlastnického práva, který by nad míru stanovenou zákonem poškozoval lidské zdraví, přírodu nebo životní prostředí je zakázán bez dalšího (tzn. i tehdy, pokud takový výkon není zneužitím práva).

¹⁷⁷ PAVLÍČEK, Václav. *Ústava a ústavní řád České republiky: komentář*. 2. dopl. a podstatně rozš. vyd. Praha: Linde, 1999, str. 122. ISBN 80-7201-170-7.

¹⁷⁸ PAVLÍČEK, Václav. *Ústava a ústavní řád České republiky: komentář*. 2. dopl. a podstatně rozš. vyd. Praha: Linde, 1999, str. 122. ISBN 80-7201-170-7.

¹⁷⁹ KNAPP, Viktor; KNAPPOVÁ, Marta; ŠVESTKA Jiří a kol. *Občanské právo hmotné*. 3. aktualiz. a dopl. vyd. Praha: ASPI publishing, 2002, str. 276. ISBN 80-86395-28-6.

Článek 11 odst. 4 Listiny stanovuje základní podmínky pro vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva. Dle uvedeného ustanovení „*Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu*“. Vyvlastněním (expropriací) se rozumí nucené odnětí vlastnického práva konkrétnímu subjektu proti jeho vůli. Dle J. Staši je vyvlastnění „*nucený přechod vlastnického práva v důsledku individuálního právního aktu, podle dnešní úpravy správního aktu, s výjimkou přechodu vlastnického práva v souvislosti s projednáváním veřejnoprávního deliktu (sankce, ochranné opatření) nebo v rámci exekuce*“.¹⁸⁰ Omezení vlastnického práva je nutné chápat jako „*zúžení rozsahu vlastnického práva na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci (např. zejména v podobě zřízení věcného břemene)*“.¹⁸¹ Vyvlastnění se nejčastěji týká nemovitého majetku, zejména pozemků. Jako nejtypičtější příklad nuceného omezení vlastnického práva lze uvést nucené zřízení služebnosti. Problematika vyvlastnění resp. nuceného omezení vlastnického práva je vedle zakotvení v Listině obecně upravena v §§ 1038 a 1039 Občanského zákoníku, a dále např. v § 170 Stavebního zákona č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „**Stavební zákon**“), § 17 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, § 17 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči. Podmínky a postup pro vyvlastnění dle těchto jednotlivých zákonů jsou upraveny v zákoně č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (dále jen „**Zákon o vyvlastnění**“). § 1038 Občanského zákoníku stanovuje jako podmínku vyvlastnění to, že veřejný zájem, kvůli kterému má dojít k vyvlastnění, nelze uspokojit jinak (tzv. princip subsidiarity). K vyvlastnění tak bude moci být přikročeno pouze v krajní situaci, kdy se nepodaří vyvlastňovanou věc získat jinak, např. koupí. Vždy však musí být splněna podmínka vyvlastnění ve veřejném zájmu. A. Gerloch definuje veřejný zájem jako „*druh zájmu, který je obecně prospěšný (zejména zájem státu či jiné veřejnoprávní korporace), opak čistě soukromého zájmu. Uplatňuje se v tvorbě, interpretaci a v aplikaci práva, zvláště jako jeden ze dvou důvodů zákonné limitace základních práv a svobod. Protože se jedná o jeden z právních pojmů s neostrým významem, měl by být v zákonech blíže specifikován či definován*“.¹⁸² Právní předpisy však žádnou bližší specifikaci veřejného zájmu neobsahují. Proto je nutné hledat výklad uvedeného pojmu v judikatuře soudů. Tím je

¹⁸⁰ HENDRYCH, Dušan; FIALA Josef a kol. *Právníký slovník*. 3. podstatně rozš. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009. Beckovy odborné slovníky. 1481 s. ISBN 978-80-7400-059-1. Heslo „vyvlastnění“.

¹⁸¹ DVOŘÁK, Jan; ŠVESTKA Jiří a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2015, str. 43. ISBN 978-80-7478-935-9.

¹⁸² HENDRYCH, Dušan; FIALA Josef a kol. *Právníký slovník*. 3. podstatně rozš. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009. 1481 s. ISBN 978-80-7400-059-1. Heslo „veřejný zájem“.

např. nález Ústavního soudu ze dne 28. března 1996 č. 23/1996 Sb. nál. ÚS, svazek 5, ve kterém Ústavní soud učinil závěr, že je potřeba pojem veřejný zájem „(...) chápat jako takový zájem, který by bylo možno označit za obecný či obecně prospěšný zájem. Otázkou obecného zájmu se zabývá např. F. A. Hayek v publikaci *"Právo, zákonodárství a svoboda"*, II. díl, (vydala ACADEMIA Praha 1991), na straně 14. Autor uvádí, že "často se mylně naznačuje, že všechny kolektivní zájmy jsou obecnými zájmy společnosti; avšak v mnoha případech může být uspokojování kolektivních zájmů jistých skupin s obecnými zájmy společnosti v naprostém rozporu. Celé dějiny vývoje demokratických institucí jsou dějinami boje za to, aby se jednotlivým skupinám zabránilo ve zneužití vlády ve prospěch kolektivních zájmů těchto skupin." Je proto nutné, aby k omezení vlastnických práv docházelo jen po pečlivém zvážení základní podmínky, zda je omezení nutné ve veřejném zájmu.“ Vyvlastnění je v každém případě nutné provést za náhradu (§ 1039 Občanského zákoníku hovoří dokonce o plné náhradě, která musí odpovídat míře, v jaké byl majetek vlastníka vyvlastněním věci nebo omezením jeho vlastnického práva k věci dotčen). Podle J. Večeři lze vyslovit hypotézu, že pokud by náhrada za vyvlastnění stanovená dle předpisů veřejného práva byla nepřiměřeně nízká, mohl by se původní vlastník domáhat stanovení výše plné náhrady stanovené v souladu s § 1039 Občanského zákoníku. Legitimita této myšlenkové úvahy je podpořena skutečností, že spory o výši náhrady spadají dle Zákona o vyvlastnění do příslušnosti soudů v občanském soudním řízení.¹⁸³

V rámci kapitoly jsme ověřili, že vlastnické právo je zařazeno mezi základní svobody člověka. Prokázali jsme, že (i) vlastnické právo je zakotveno na ústavněprávní úrovni jako právo každého vlastnit majetek, (ii) každému vlastníkovvi je zaručena stejná ochrana jeho vlastnického práva, (iii) vlastnické právo může být omezeno nebo vyvlastněno pouze na základě zákona, ve veřejném zájmu a za náhradu a (iv) s vlastnickým právem nejsou spojena pouze dílčí oprávnění, ale i povinnosti.

4.3 Vlastnické právo k nemovitým věcem a vlastnictví v Občanském zákoníku

4.3.1 Zakotvení vlastnického práva v Občanském zákoníku

Otázka vlastnického práva a vlastnictví je v Občanském zákoníku upravena v části třetí hlavě druhé, pojednávající o věcných právech, dílu třetím v §§ 1011 až 1114.

¹⁸³ ŠVESTKA, Jiří; DVORÁK Jan; FIALA Jiří a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III (§ 976 až 1474)*. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2014, str. 124. ISBN 978-80-7478-547-4.

Občanský zákoník se nesnaží vlastnické právo nijak definovat, nýbrž jej vymezuje skrze objektivní a subjektivní hledisko. Obtížím s definováním vlastnického práva se blíže věnuje kapitola 3.1.1 této práce. § 1011 Občanského zákoníku („Vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné, je jeho vlastnictvím“) vymezuje nejprve vlastnické právo objektivně, tj. skrze předmět vlastnického práva, pro který užívá zákonodárce nově pojem vlastnictví.¹⁸⁴ Subjektivní vymezení vlastnického práva je obsaženo v § 1012 Občanského zákoníku („Vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Vlastníku se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit“). Skládá se z pozitivní a negativní stránky. Pozitivní stránka vymezení vlastnického práva spočívá ve svobodě vlastníka libovolně s věcí v jeho vlastnictví nakládat. Negativní stránka zahrnuje oprávnění vlastníka zabránit komukoli, aby na věc působil v rozporu se zákonem proti jeho vůli. Jak vyplývá z výše uvedeného, opustil zákonodárce vymezení vlastnického práva skrze jednotlivá dílčí oprávnění vlastníka, jak tomu činil § 123 OZ 1964. Důvodová zpráva k Občanskému zákoníku k tomu uvádí: „Úplnost vlastnického práva je vyjádřena důrazem na oprávnění vlastníka nakládat se svým vlastnictvím volně, tj. že může na svoji věc působit nebo nepůsobit, jak je mu libo, a jiné z působení na věc vyloučit. Tím je vymezen obsah vlastnického práva, nikoli tedy kazuistickým a neúplným výčtem dílčích vlastnických oprávnění, uvedených dnes v § 123 platného ObčZ (právem držet, užívat, požívat plody a užitky předmětu vlastnictví a nakládat s ním). Obsah vlastnického práva není totiž tvořen součtem těchto dílčích oprávnění a existenci žádného z nich není podmíněna existence vlastnického práva. Odpadne-li totiž některé z uvedených dílčích oprávnění jednotlivě (např. dá-li vlastník svou věc do nájmu nebo do výpůjčky) či odpadnou-li vcelku (např. při prohlášení konkursu), nemá to totiž vliv na existenci ani na trvání vlastnického práva“. Shodné důvody, proč nebylo v rámci Občanského zákoníku vymezeno vlastnické právo skrze výčet jednotlivých dílčích vlastnických oprávnění, uvádějí i další autoři. Příkladmo P. Novotný: „(...) nedošlo k převzetí tohoto výčtu, jelikož vlastnictví je v klasické literatuře vnímáno jako komplexní, neoddělitelné právo, jež

¹⁸⁴ Jak jsme již uvedli v této práci výše, neužívá zákonodárce pojmy vlastnictví a vlastnické právo *promiscue*. Vlastnictvím označuje předmět vlastnického práva, kdežto vlastnickým právem označuje subjektivní právo vlastníka k předmětu tohoto práva (platí tedy, že vlastník má vlastnické právo k vlastnictví). Pojem vlastnictví lze zřejmě chápat synonymicky s pojmem majetek, coby souhrn hmotných věcí, práv a pohledávek.

zahrnuje všechny myslitelné způsoby působení na věc, jehož obsah nelze vyloučit výčtem".¹⁸⁵

Nejen ze znění § 1012 Občanského zákoníku se podává, že z vlastnického práva vyplývají vlastníkovi nejen určitá práva, ale i povinnosti. Předně je potřeba říci, že vlastník má právo na nerušený výkon svého vlastnického práva a ostatní osoby mají povinnost jej při jeho výkonu nerušit. Výkonem vlastnického práva se v rámci uvedeného ustanovení rozumí libovolné nakládání s věcí v mezích právního řádu. Pokud jakákoli osoba zasahuje do tohoto výkonu vlastnického práva, aniž by k tomu měla oprávnění (vyplývající z právního jednání s vlastníkem, zákona či soudního/úředního rozhodnutí), má vlastník právo takovou osobu z takového nakládání vyloučit. Na druhou stranu nesmí vlastník výkonem svého vlastnického práva nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob. Výkon vlastnického práva nesmí být šikanózní (dikcí Občanského zákoníku - vlastník nesmí vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit). O omezeních vlastnického práva k nemovitostem podrobně pojednává kapitola 4.3.6 této práce.

4.3.2 Specifické zásady aplikované na vlastnické právo k nemovitostem

4.3.2.1 Konsenzuální princip vs. intabulační princip

Převod nemovitostí na základě smlouvy bývá založen na dvou odlišných principech. Pokud je převod založen na tzv. konsenzuálním principu, znamená to, že k převodu nemovitosti dochází již samotnou účinností převodní smlouvy. Výhodou konsenzuálního principu je fakt, že nabyvatel nabývá vlastnické právo k nemovitosti okamžitě. Pro úhradu kupní ceny nevzniká potřeba její úschovy, protože může být zaplacená prodávajícímu ihned po uzavření převodní smlouvy. Nevýhodou tohoto principu je, že je s ním spojena nedostatečná publicita nabytého práva, a to až do doby, než bude právo do katastru nemovitostí promítnuto. Aby byl nový vlastník nemovitosti motivován co nejdříve reflektovat převod vlastnického práva do evidence nemovitostí, přiznávají právní řády některých států uplatňujících konsenzuální princip pro převod nemovitostí (např. Francie, Portugalsko nebo Španělsko) plnou ochranu nově nabytému

¹⁸⁵ NOVOTNÝ, Petr; KEDROŇOVÁ Kristina; ŠTROSOVÁ Ilona a kol. *Nový občanský zákoník. Vlastnictví a věcná práva*. 1. vyd. Praha: Grada, 2014, str. 42. ISBN 978-80-247-5166-5.

vlastnickému právu až k okamžiku, kdy je zapsáno do evidence nemovitostí. Je-li převod nemovitosti založen na tzv. intabulačním principu, sestává převod vlastnického práva k nemovitosti ze dvou fází, kdy první fází je tzv. právní důvod (*iustus titulus*), představovaný platnou a účinnou smlouvou, a druhou fází je tzv. právní způsob nabytí vlastnictví (*modus acquirendi dominii*), představovaný promítnutím vlastnického práva nabyvatele do příslušného veřejného seznamu (tzv. intabulace). Nabyvatele nabývá vlastnické právo k nemovitosti až okamžikem naplnění modu, tj. intabulací. Intabulace má tedy, pokud jde o převod vlastnického práva k nemovitosti, konstitutivní účinky. Z uvedeného vyplývá, že převodní smlouva sama o sobě vlastní převod nepůsobí (nemá translační účinek). Má pouze obligační účinky mezi jejími stranami – zavazuje zcizitele k tomu, aby převedl vlastnictví věci na nabyvatele dalším jednáním, které je právně uznaným způsobem převodu vlastnictví.¹⁸⁶ Hlavní výhodou intabulačního principu je to, že věcněprávní účinky nabytí vlastnického práva i jeho plná ochrana nastanou k okamžiku provedení vkladu vlastnického práva nabyvatele do katastru nemovitostí (tedy ve stejný okamžik). Nevýhodou je prodleva mezi okamžikem nabytí účinnosti převodní smlouvy a provedením vkladu do katastru nemovitostí. Na konsenzuálním principu jsou převody nemovitostí založeny např. ve Francii, Velké Británii nebo Španělsku.¹⁸⁷ Intabulační princip je pro převody nemovitostí vyžadován např. v Německu, Rakousku či Švýcarsku.¹⁸⁸

Vzhledem k významu nemovitostí v hospodářském a právním styku váže české právo v zájmu posílení právní jistoty a přehlednosti trhu převod vlastnictví k většině nemovitostí na zápis do veřejných knih.¹⁸⁹ Oslabení právní jistoty při převodu nemovitostí na našem území, ke kterému došlo v souvislosti se zrušením intabulačního principu na základě OZ 1950, dokládá, jak je tento zápis do veřejných knih důležitý. Necitlivé zásahy do právního řádu v období plánovaného hospodářství způsobují komplikace při nabývání vlastnického práva k některým nemovitým věcem dodnes (srov. např. problematiku duplicitního vlastnictví v kapitole 4.3.5.1 této práce). Historii vývoje

¹⁸⁶ KNAPP, Viktor; KNAPPOVÁ, Marta; ŠVESTKA Jiří a kol. *Občanské právo hmotné*. 3. aktualiz. a dopl. vyd. Praha: ASPI publishing, 2002, str. 296. ISBN 80-86395-28-6.

¹⁸⁷ Ve většině z uvedených zemí je poskytnuta plná ochrana vlastnickému právu k nemovitostem až okamžikem zápisu vlastnického práva do veřejného seznamu.

¹⁸⁸ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář*. 1. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2013, str. 350. ISBN 978-80-7400-499-5.

¹⁸⁹ ŠVESTKA, Jiří; SPÁČIL, Jiří; HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník I. § 1 – 459. Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2008, str. 696. ISBN 978-80-7400-004-1.

evidence převodu nemovitostí na českém území je podrobně popsána v kapitolách 3.2.2 a 3.2.3 této práce.

Dle platné právní úpravy je při převodu vlastnického práva k nemovitostem rozhodující, zda je převáděná nemovitost předmětem evidence v katastru nemovitostí či nikoli. Je-li nemovitost předmětem evidence v katastru nemovitostí, uplatní se intabulační princip. V opačném případě se uplatní konsenzuální princip. Nemovitosti podléhající evidenci v katastru nemovitostí jsou vymezeny v § 3 Katastrálního zákona. Uvedená problematika je podrobněji rozebrána v kapitole 4.3.3.1 (Nabytí smlouvou).

4.3.2.2 Zásada *superficies solo cedit*

A. Obecný výklad

Zásada *superficies solo cedit*, tedy povrch ustupuje půdě, má své historické kořeny v římském právu. Právní praxe pro ni využívá synonymicky slovní spojení superficiální zásada. Podle superficiální zásady v krystalické podobě jsou všechny věci (včetně staveb), které se nacházejí na pozemku a jsou s ním pevně spojené, součástí tohoto pozemku. V důsledku uvedené zásady je tedy vlastník pozemku i vlastníkem všech staveb na tomto pozemku se nacházejících. Na českém území byla uvedená zásada obsažena v § 295 OZO (obecné vymezení) a § 297 OZO (stavby) a platila až do roku 1950. Odklon od této zásady přinesl OZ 1950 následovaný OZ 1964, kdy ohledně staveb platil pravý opak (*superficies solo non cedit*), tj. stavby nebyly součástí pozemku. Více informací ohledně historického uplatňování resp. neuplatňování zásady *superficies solo cedit* na našem území obsahují kapitoly 3.2.2 a 3.2.3 této práce. Nabytím účinnosti Občanského zákoníku došlo s určitými výjimkami (např. inženýrské sítě, dočasné stavby, podzemní stavby se samostatným účelovým určením) k renesanci superficiální zásady. Zatím však tato zásada nemůže platit bez dalšího pro všechny nemovitosti, neboť existuje mnoho případů, kdy byl ke dni nabytí účinnosti Občanského zákoníku vlastníkem stavby někdo jiný, než vlastník pozemku pod stavbou (případy stanovené § 3055 an. Občanského zákoníku). Faktické uplatnění superficiální zásady i na tyto stavby by ve své podstatě znamenalo vyvlastnění vlastnického práva k těmto stavbám, což není v rámci právního státu možné. Na nové stavby se nicméně superficiální zásada již plně vztáhne, tj. při realizaci stavby získává vlastník pozemku ke stavbě vlastnické právo v důsledku umělého

přírůstku stavby k pozemku (tzv. akrescence). Při převodu vlastnického práva k pozemku sdílí stavba coby součást pozemku právní osud pozemku. V převodní smlouvě se tedy stavba nemusí blíže vymezovat, plně postačí vymezit jako předmět převodu pouze pozemek.

B. Vymezení superficiální zásady v Občanském zákoníku

Zásada *superficies solo cedit* je v Občanském zákoníku obsažena v § 506, jehož první odstavec zní: „*Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech*“ a druhý odstavec zní: „*Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek*“, a dále v § 507 („*Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé*“). V některých dalších ustanoveních (např. §§ 508, 509, 3055) Občanský zákoník stanovuje výjimky ze superficiální zásady. Nově zřizované stavby se tak stanou (až na výjimky) součástí pozemku, na kterém budou zřizovány. To platí i pro stavby neoprávněné, tj. stavby, které byly zřízeny na cizím pozemku bez právního důvodu. Superficiální zásada se v tomto případě promítá do zásady „*kdo staví na cizím pozemku, staví pro cizího*“ obsažené v § 1084 odst. 1 Občanského zákoníku.¹⁹⁰

§ 506 odst. 1 Občanského zákoníku *in fine* konstatuje, že součástí pozemku je rovněž to, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech. Jedná se o určitou obdobu § 297 OZO, kde bylo uvedeno: „*Rovněž tak patří k nemovitým věcem (...) nejen vše, co do země je zapuštěno, ve zdi upevněno, přinýtováno a přibito, jako: kotly na vaření piva, na pálení kořalky a zazděné skříně (...)*“. Jde o sběrnou kategorii, kterou jsou kryty veškeré ostatní případy součástí pozemku, které nejsou stavbami, jako např. věšáky na prádlo. V rámci uvedeného ustanovení tak budou rovněž okna nebo dveře stavby součástí pozemku, nikoli součástí stavby (samozřejmě za předpokladu, že se nejedná o stavbu, která je samostatnou nemovitou věcí).

Dle druhého odstavce § 506 Občanského zákoníku se podzemní stavba bez samostatného účelového určení považuje za součást pozemku, i když zasahuje pod jiný

¹⁹⁰ LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1 – 654). Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2014, str. 1796. ISBN 978-80-7400-529-9.

pozemek. Uvedené ustanovení je nutné chápat tak, že taková podzemní stavba bude součástí toho pozemku, se kterým účelově souvisí. Tak pokud se bude jednat o podzemní sklep, který souvisí se stavbou na pozemku, zasahuje však i pod sousední pozemek, bude takový sklep součástí pozemku, na kterém se nachází stavba domu, protože bezesporu účelově souvisí se stavbou takového domu, a tedy z důvodu superficiální zásady i s předmětným pozemkem. Uvedený závěr však nepůjde aplikovat na situaci, kdy např. uvedený sklep bude souviset se stavbou, která je samostatnou nemovitou věcí (např. dočasnou stavbou). V takovém případě bude podzemní stavba (v uvedeném případě sklep) součástí stavby, a nikoli pozemku, na kterém taková stavba stojí.

Vzhledem k tomu, že před nabytím účinnosti Občanského zákoníku bylo přípustné, aby pozemky a stavby byly dvě samostatné na sobě nezávislé věci v právním smyslu s odlišnými vlastníky, bylo nutné do Občanského zákoníku vložit ustanovení, inkorporující superficiální zásadu na případy, kdy byl vlastník stavby a pozemku pod ní totožný. Příslušná norma je obsažena v § 3054 Občanského zákoníku, který zní: „*Stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, přestává být dnem nabytí účinnosti tohoto zákona samostatnou věcí a stává se součástí pozemku, měla-li v den nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo ke stavbě i vlastnické právo k pozemku táž osoba*“. V případě spoluvlastnictví k příslušným nemovitostem se uvedené pravidlo uplatnilo pouze v situacích, kdy jak osoby spoluvlastníků, tak spoluvlastnické podíly ke stavbě i k pozemku pod ní byly k nabytí účinnosti Občanského zákoníku totožné. Neuplatnilo se v případech, kdy Občanský zákoník stanoví o příslušné stavbě, že není součástí pozemku (např. infrastruktura, dočasné stavby atp.). Stavba se nestala součástí pozemku ani v případech, kdy stavbu nebo pozemek ke dni nabytí účinnosti Občanského zákoníku zatěžovalo věcné právo, jehož povaha vylučuje, aby se stavba stala součástí pozemku (§ 3060 Občanského zákoníku). Pokud tedy např. věcněprávní předkupní právo zatěžovalo pouze stavbu nebo naopak pouze pozemek, nestala se stavba součástí pozemku. Věcné břemeno spojení pozemku a stavby dle názoru autora ve většině případů bránit nemělo. Pokud bylo totiž k budově zřízeno věcné břemeno jejího užívání, existuje věcné břemeno totožného obsahu i nadále, jen nebude v katastru zapsáno jako zatížení budovy, ale jako zatížení pozemku (jinými slovy, pozemek je nadále zatížen věcným břemenem, jehož obsahem bude užívání budovy, která je součástí pozemku).

C. Výjimky ze superficiální zásady

Občanský zákoník připouští ze zásady *superficies solo cedit* řadu výjimek. Konkrétně se uvedená zásada neuplatňuje v případě dočasných staveb, podzemních staveb se samostatným účelovým určením, staveb zřízených v rámci práva stavby, staveb uvedených v § 3055 Občanského zákoníku, inženýrských sítí, strojů, ohledně kterých byla do katastru nemovitostí zapsána výhrada dle § 508 Občanského zákoníku a věcí, o nichž to stanoví právní předpis.

(i) Dočasné stavby

Dočasné stavby (tzv. *superaedifikáty*) jsou v § 506 Občanského zákoníku označeny jako výjimka ze superficiální zásady. Inspiračním zdrojem pro úpravu dočasných staveb v rámci Občanského zákoníku byly §§ 297 a 435 OZO. Dle autora této práce se jedná o jeden z nejproblematictějších právních institutů současné soukromoprávní úpravy, a proto je vhodné se mu blíže věnovat. Jádrem sporů o výklad uvedeného ustanovení v odborných kruzích spočívá v nahlížení na kritérium dočasnosti stavby. Tak, jak si odborná veřejnost osvojuje nová pravidla Občanského zákoníku ode dne nabytí jeho účinnosti, vykrystalizovaly celkem tři možné aspekty pro posouzení kritéria dočasnosti stavby, a tedy určení, zda je konkrétní stavba stavbou dočasnou či nikoli.

Prvním možným kritériem připadajícím do úvahy, z něhož by mohlo být usuzováno na dočasnost stavby, je označení stavby za stavbu dočasnou ve smyslu § 2 odst. 3 Stavebního zákona („*Dočasnou stavbou je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání*“). Při úvahách o tomto kritériu je nutné mít na paměti odlišné chápání stavby z hlediska práva veřejného (pojetí dynamické) a práva soukromého (pojetí statické). Mohou nastat situace, kdy bude trvání stavby rozhodnutím příslušného stavebního úřadu časově omezeno, a přesto se bude jednat o stavbu trvalou ve smyslu Občanského zákoníku. Zásadním argumentem, proč však nelze využít uvedené kritérium pro posouzení dočasnosti stavby ve smyslu § 506 odst. 1 Občanského zákoníku, je znění druhé věty § 1 odst. 1 Občanského zákoníku („*Uplatňování práva soukromého je nezávislé na uplatňování práva veřejného*“).

Dalším z možných kritérií pro posouzení dočasnosti stavby je kritérium subjektivní. Dle tohoto kritéria je pro určení, zda se jedná o stavbu dočasnou či nikoli, rozhodující vůle stavebníka. Nezohledňuje se stavebně-technické provedení stavby, ani její objektivní účel. Problémem subjektivního kritéria je to, že vůle stavebníka nemusí být vždy zjevná, resp. že se může v průběhu doby měnit. Existují právní názory (např. K. Eliáš¹⁹¹), že úmysl stavebníka realizovat stavbu jako stavbu dočasnou může být dovozen ze soukromoprávního titulu pro umístění stavby na cizím pozemku (např. z nájemní smlouvy nebo smlouvy o zřízení služebnosti) - jelikož jsou uvedené tituly dočasného charakteru, má být dle uvedeného názoru i stavba realizovaná na základě těchto titulů stavbou dočasnou. Dle P. Tégl a F. Melzerem nelze uvedený závěr paušalizovat, přičemž uvádějí na konkrétním případě, proč jsou toho názoru: „*Tak např. není vyloučeno, aby se nájemce (popř. pachtýř, vypůjčitel, teoreticky i prekarista – výprostník) již od počátku dohodl s vlastníkem pozemku na tom, že pro něho vybuduje na jeho pozemku stavbu, která se stane součástí pozemku a kterou bude posléze nájemce (pachtýř atd.) užívat. Přitom strany nemají zájem na tom, aby stavba zůstala samostatnou věcí, neboť jim takové řešení z jakéhokoli důvodu nevyhovuje. Mínilo, že dočasnost nájmu, popř. jiného obligačního práva, by neměla mít sama o sobě vliv na posouzení stavby jako dočasné či trvalé. V opačném případě dochází k narušení principu superficies solo cedit a k obcházení ustanovení o právu stavby. Nutně se nabízí otázka, jaký smysl by mělo navrácení uvedeného principu do našeho práva, kdyby jej bylo možno elegantně a legálně vyloučit prostřednictvím jakékoli – třeba i neformální a inominační – dohody zakládající oprávněnému právní možnost stavět na cizím pozemku?*“¹⁹² Autor této práce s uvedenými závěry plně souhlasí. Argumentem podporujícím uvedené závěry je znění § 3055 odst. 2 Občanského zákoníku. Dle tohoto ustanovení, pokud bude stavba na cizím pozemku zřízena na základě věcného práva (např. věcné břemeno) nebo obligačního práva (např. nájem) zřízeného resp. vzniklého před nabytím účinnosti Občanského zákoníku, nestane se taková stavba součástí pozemku. Výkladem *a contrario* lze učinit závěr, že stavby realizované na cizím pozemku na základě věcného nebo obligačního práva zřízeného po nabytí účinnosti Občanského zákoníku (s výjimkou práva stavby) se stávají součástí pozemku. Jakýkoli jiný výklad by neospravedlňoval existenci přechodného ustanovení daného § 3055 odst. 2 Občanského zákoníku. Z výše uvedených

¹⁹¹ ELIÁŠ, Karel. Právo stavby. *Obchodněprávní revue*. Praha: C. H. Beck, 2012, 4(10), str. 273. ISSN 1803-6554.

¹⁹² MELZER, Filip; TÉGL, Petr a kol. *Občanský zákoník - velký komentář. Svazek III, § 419-654*. 1. vyd. Praha: Leges, 2014, str. 326. ISBN 978-80-7502-003-1.

důvodů není dle názoru autora této práce možné používat ani subjektivní kritérium pro posouzení dočasnosti stavby. Lze tedy uzavřít, že jako jediné možné a správné se jeví třetí kritérium, totiž kritérium objektivní. Dle objektivního kritéria se dočasnost stavby posuzuje podle účelu stavby, který je seznatelný z vnějších okolností (tj. okolností, které se objektivně jeví každé i na věci nezúčastněné osobě). Takovými vnějšími okolnostmi mohou být např. použité stavební technologie, způsob stavebního provedení stavby, umístění stavby apod. Jedině objektivní kritérium zamezí situaci, kdy by dvě naprosto totožně stavebně-technicky realizované stavby mohly být z hlediska dočasnosti posuzovány odlišně. To ostatně odpovídá požadavku na právní jistotu a požadavku spravedlnosti stejně posuzovat stejně a různé různě.

(ii) Podzemní stavby se samostatným účelovým určením

Tato výjimka vyplývá přímo z § 498 odst. 1 věta první Občanského zákoníku. Pokud podzemní stavba splňuje podmínky obsažené v uvedeném ustanovení (tj. je způsobilá být samostatným předmětem právních vztahů, je umístěna v podzemí a má samostatné účelové určení), jedná se o samostatnou nemovitou věc, která není součástí pozemku. V podrobnostech lze odkázat na kapitolu 2.1.2 této práce.

(iii) Stavby zřízené v rámci práva stavby

Právo stavby je samostatnou nehmotnou nemovitou věcí v právním smyslu. Stavba, která je realizována na základě práva stavby, případně existující stavba, která je do práva stavby inkorporována při jeho zřízení, se nestává resp. přestává být součástí pozemku (nepůsobí na ni resp. přestává na ni působit superficiální zásada) a stává se součástí práva stavby. Blíže se problematice práva stavby věnuje kapitola 4.3.6.2 písm. A) této práce.

(iv) Samostatné stavby dle § 3055 Občanského zákoníku

Znovuzavedení superficiální zásady do českého právního řádu v situaci, kdy vlastnické právo ke stavbě na pozemku mohl mít jiný subjekt, než který měl vlastnické právo k pozemku, nešlo k okamžiku nabytí účinnosti Občanského práva provést bez dalšího (zákaz retroaktivity, princip ochrany nabytého vlastnictví). Aby nedošlo ve výše

naznačené situaci k faktickému odejmutí vlastnického práva některých subjektů ke stavbám umístěných na cizích pozemcích, musel zákonodárce ze zásady *superficies solo cedit* konstituovat výjimku. Učinil tak skrze ustanovení § 3055 Občanského zákoníku.

Dle § 3055 odst. 1 Občanského zákoníku se stavba spojená se zemí pevným základem, která nebyla podle OZ 1964 součástí pozemku, na němž je zřízena, a byla ke dni nabytí účinnosti Občanského zákoníku ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, nestává ke dni nabytí Občanského zákoníku součástí pozemku a je i nadále samostatnou nemovitou věcí. V souladu s § 3055 odst. 2 Občanského zákoníku nastane shodný důsledek pro ty stavby, pro jejichž umístění na cizím pozemku zřídil vlastník pozemku před nabytím účinnosti Občanského zákoníku pro stavebníka věcné nebo obligační právo, a to i když takové stavby ke dni nabytí Občanského zákoníku právně neexistovaly. Jako příklad lze uvést rodinný dům, jehož stavba byla realizována za účinnosti Občanského zákoníku na cizím pozemku na základě věcného břemene zřízeného za účinnosti OZ 1964.

Z uvedeného vyplývá, že pro existenci stavby coby samostatné nemovité věci i po nabytí účinnosti Občanského zákoníku jsou v rámci norem obsažených v § 3055 Občanského zákoníku stanoveny následující podmínky: (a) vlastnické právo k pozemku musí mít jiný subjekt, než vlastnické právo ke stavbě, (b) stavba musí naplňovat předpoklady být samostatnou nemovitou věcí v právním smyslu a (c) ke dni nabytí účinnosti Občanského zákoníku musí existovat stavba nebo věcné právo či jiný smluvní titul k umístění stavby na cizím pozemku. K jednotlivým podmínkám lze uvést následující:

Ad (a) Pokud byl vlastník pozemku a stavby na pozemku ke dni nabytí účinnosti Občanského zákoníku totožný, stává se stavba na základě § 3054 Občanského zákoníku součástí pozemku pod ní, pokud neexistuje věcné právo zatěžující stavbu nebo pozemek, jehož povaha sloučení pozemku a stavby vylučuje (§ 3060 Občanského zákoníku), resp. pokud stavba není samostatnou nemovitou věcí ve smyslu Občanského zákoníku (§ 3061 Občanského zákoníku).

Ad (b) Pro posouzení naplnění této podmínky je nutné nejprve určit, zda stavba je či může být samostatnou nemovitou věcí v právním smyslu. Jak již bylo v této práci vyloženo v kapitole 2.1.2, předpokladem existence stavby coby samostatné věci v právním smyslu je naplnění určitých charakterových znaků, konkrétně musí být stavba výsledkem stavební činnosti člověka, který má materiální podstatu, je vymezenitelný vůči okolnímu pozemku, má samostatnou hospodářskou funkci a vyznačuje se kompaktností materiálu. Pro detailní výklad si autor dovoluje odkázat na uvedenou kapitolu.

Pokud byla stavba za účinnosti OZ 1964 věcí movitou, protože nebyla se zemí spojena pevným základem (např. dřevěný altán umístěný na betonovém podkladu), jedná se o věc movitou také ve smyslu Občanského zákoníku a ustanovení § 3055 Občanského zákoníku se na ni neaplikuje

Ad (c) Pro posouzení, zda stavba existovala jako samostatná nemovitá věc ke dni nabytí účinnosti Občanského zákoníku je nutné určit, zda nejpozději k tomuto dni nastal rozhodný okamžik, ke kterému se stavba stala samostatnou věcí v právním smyslu. Tento rozhodný okamžik byl opakovaně řešen judikatorně. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. července 2008, sp. zn. 22 Cdo 1506/2008, v tomto smyslu konstatoval: „*Pro posouzení okamžiku vzniku stavby jako věci je rozhodný okamžik, v němž je stavba vybudována minimálně do takového stadia, od něhož počínaje všechny další stavební práce směřují již k dokončení takto druhově i individuálně určené věci. K tomu u nadzemních staveb dochází vytvořením stavu, kdy je již jednoznačně a nezaměnitelným způsobem patrné alespoň dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží*“. Z uvedeného rozhodnutí lze dovodit, že do doby, než je patrné dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží byly i za účinnosti OZ 1964 realizované stavební konstrukce součástí pozemku. K vyčlenění z pozemku došlo až okamžikem patnosti dispozičního řešení prvního nadzemního podlaží. Lze tedy učinit závěr, že pokud přede dnem nabytí účinnosti Občanského zákoníku nedošlo ohledně stavby k vyčlenění provedených stavebních konstrukcí do samostatné nemovité věci v právním smyslu, nemůže být taková stavba posouzena jako samostatná nemovitá věc ve smyslu § 3055 odst. 1 Občanského zákoníku. Nastala-li taková situace, je nutné ještě posoudit hypotézu normy obsažené v § 3055 odst. 2 Občanského zákoníku, konkrétně, zda před nabytím účinnosti Občanského zákoníku nebylo vlastníkem pozemku ve prospěch stavebníka pro účely realizace stavby

platně zřízeno věcné právo (věcné břemeno) nebo mezi vlastníkem pozemku a stavebníkem za tímž účelem uzavřena platná smlouva (např. nájemní). Pokud ano, stavba bude i nadále samostatnou nemovitou věcí. Nebude rozhodné, zda se z pohledu práva stala samostatnou věcí až po nabytí účinnosti Občanského zákoníku. Dokonce nebude rozhodné ani to, zda zahájení realizace stavby začalo až po nabytí účinnosti Občanského zákoníku.

Na základě syntézy smyslu ustanovení § 3055 Občanského zákoníku lze uzavřít, že by při jeho absenci došlo k faktickému bezdůvodnému odejmutí vlastnického práva (vyvlastnění) ke stavbě umístěné na třetích pozemcích, což je v rozporu s principem právního státu, ke kterému se Česká republika hlásí.

Zůstává-li stavba i po nabytí účinnosti Občanského zákoníku z důvodů uvedených v § 3055 Občanského zákoníku samostatnou nemovitou věcí, použijí se na ni ve smyslu ustanovení § 3023 Občanského zákoníku obdobně ustanovení Občanského zákoníku o vlastníkovi pozemku (např. vlastník stavby je chráněn před imisemi stejně jako vlastník pozemku, vlastník může svou stavbu zatížit vlastnickou služebností ve prospěch své jiné stavby apod.).

(v) Inženýrské sítě

Občanský zákoník nijak nedefinuje pojem inženýrské sítě. V § 509 uvádí pouze demonstrativní výčet objektů, které jsou považovány za inženýrské sítě (vodovody, kanalizace nebo energetická či jiná vedení). Z hlediska technického jsou inženýrské sítě definovány jako *“trvalá podzemní, povrchová i nadzemní zařízení pro vodohospodářské, dopravní a energetické účely”*.¹⁹³ Inženýrské sítě je třeba chápat z hlediska jejich účelu jako soustavy podzemního či nadzemního vedení sloužící k přívodu, rozvodu či odvodu médií (tj. vody, plynu) či energií (elektrická energie) od zdroje do místa spotřeby. Nelze za ně považovat dopravní infrastrukturu (např. pozemní komunikace). Ve smyslu § 498 odst. 1 Občanského zákoníku mohou být inženýrské sítě jak věci movité (lze-li je rozebrat a přenést z místa na místo bez porušení jejich podstaty) anebo nemovité. Jako

¹⁹³ KORBAŘ, Tomáš; STRÁNSKÝ, Antonín a kol. *Technický naučný slovník. II. díl. G-L*. 1. vyd. Praha: Státní nakladatelství technické literatury, 1962. 653 s. Heslo „inženýrská síť“.

nemovité věci nepodléhají evidenci v katastru nemovitostí, podléhají však zvláštní evidenci – např. vodovody a kanalizace podle zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích). Občanský zákoník dále v uvedeném ustanovení výslovně stanovuje, že inženýrská síť není součástí pozemku. Účel uvedeného ustanovení se projevuje zejména u tzv. liniových staveb, které jsou umístěny na více, než jednom pozemku. Občanský zákoník se uvedeným ustanovením snaží zabránit situaci, kdy by vlastnictví soustavy inženýrské sítě bylo fragmentováno mezi více subjektů (taková situace by mohla nastat, pokud by inženýrská síť byla součástí pozemků, na/ve kterých se nachází). Hlavním účelem § 509 Občanského zákoníku je tedy zachování singularity subjektů vlastnického práva k inženýrským sítím. F. Melzer s P. Téglem z uvedeného účelu dovozují, že pokud je inženýrská síť lokalizována pouze na/v jednom pozemku, neuplatní se pravidlo dané § 509 Občanského zákoníku, tj. taková inženýrská síť se stane součástí pozemku. Dle jejich názoru totiž není rozumný důvod pro štěpení režimu obou dvou předmětů.¹⁹⁴ Přestože je autorovi této práce jasné, kam uvedeným výkladem výše uvedení autoři směřují, je dle jeho názoru takový výklad značně extenzivní, popř. v rozporu s § 2 odst. 2 Občanského zákoníku (jde proti smyslu vlastních slov ustanovení § 509 Občanského zákoníku v jejich vzájemné souvislosti). Ustanovení § 509 Občanského zákoníku je ustanovením speciálním vůči § 506 Občanského zákoníku, z jehož obsahu nevyplývá možnost výjimky na situace, kdy se inženýrská síť bude nacházet pouze na jednom pozemku. Rovněž důvodová zpráva k Občanskému zákoníku kategoricky připouští pouze tu variantu, dle které jsou inženýrské sítě bez dalšího samostatnou věcí (nejsou součástí pozemku). Autor této práce je tedy toho názoru, že se režim § 509 Občanského zákoníku uplatní na inženýrské sítě bez dalšího. To ostatně vyplývá i ze zásady spravedlnosti a předvídatelnosti práva, kdy by stejné mělo být posuzováno stejně a různé různě, kterou jmenovaní autoři rádi užívají. F. Melzer s P. Téglem dále tvrdí, že inženýrská síť nebude samostatnou věcí v právním smyslu ani v situaci, kdy bude podzemní stavbou bez samostatného účelového určení zasahující do více pozemků (§ 506 odst. 2 Občanského zákoníku). Dle jejich výkladu: „*Tedy není-li podzemní inženýrská síť stavbou se samostatným účelovým určením, pak je jeho právní součástí, a to i když zasahuje pod jiný pozemek. Inženýrská síť bude v takovém případě součástí toho pozemku, s nímž hospodářsky a funkčně převážně souvisí, a to i tehdy, pokud by její hlavní konstrukční*

¹⁹⁴ MELZER, Filip; TÉGL, Petr a kol. *Občanský zákoník - velký komentář. Svazek III, § 419-654*. 1. vyd. Praha: Leges, 2014, str. 346. ISBN 978-80-7502-003-1.

část byla umístěna pod povrchem jiného pozemku”.¹⁹⁵ Rovněž s tímto názorem nelze souhlasit. Hlavním účelem § 498 odst. 1 Občanského zákoníku je vymezení samostatných nemovitých věcí. Jedná se o obecné ustanovení, ze kterého lze implicitně dovodit, že stavby, které jsou dle tohoto ustanovení samostatnými nemovitými věcmi, nejsou součástí pozemku. Jakékoli ostatní stavby jsou součástí pozemku. Jednou z kategorií samostatných nemovitých věcí, kterou § 498 odst. 1 Občanského zákoníku připouští, je podzemní stavba se samostatným účelovým určením. Nemá-li podzemní stavba samostatné účelové určení, je součástí pozemku, na/v kterém se nachází. Uvedený režim však dle názoru autora nelze vztáhnout na ty podzemní stavby, které jsou inženýrskými sítěmi, neboť (jak uvedeno výše) ustanovení § 509 Občanského zákoníku je ustanovením speciálním k § 506 Občanského zákoníku. Každá podzemní stavba inženýrské sítě bez ohledu na to, zda má samostatné účelové určení či nikoli, je samostatnou věcí v právním smyslu, a to navíc věcí nemovitou (viz druhá věta § 498 odst. 1 Občanského zákoníku).¹⁹⁶ Uvedená interpretace zákona F. Melzerem a P. Téglem nebude příliš praktická v případech, kdy bude existovat podzemní inženýrská síť bez samostatného účelového určení vedoucí přes větší počet pozemků, neboť půjde jen velice těžce určit, se kterým z takových pozemků nejvíce hospodářsky a funkčně souvisí. Mimoto, může nastat situace, kdy bude taková podzemní inženýrská síť realizována pouze na základě služebností, tzn. i kdyby se podařilo určit pozemek, se kterým podzemní inženýrská síť nejvíce hospodářsky resp. funkčně souvisí, byl by jejím vlastníkem někdo jiný, než investor. Taková situace by byla zcela v rozporu s účelem, který je sledován § 509 Občanského zákoníku. Proto nelze připustit jinou interpretaci § 509 Občanského zákoníku, než že jakákoli inženýrská síť, bez ohledu na to, na kolika pozemcích se nachází či zda se jedná o podzemní stavbu bez samostatného účelového určení, je samostatnou věcí v právním smyslu. Rovněž z hlediska právní praxe bude přínosné, pokud bude ohledně inženýrských sítí uplatňován jednotný režim.

Druhá věta § 509 Občanského zákoníku konstituuje vyvratitelnou právní domněnku, dle které jsou součástí inženýrských sítí i stavby a technická zařízení, které s nimi provozně souvisí. Takovými zařízeními mohou být např. výměňkové stanice tepla, trafostanice atp. Nutným požadavkem tedy není fyzické spojení takových staveb či

¹⁹⁵ MELZER, Filip; TÉGL, Petr a kol. *Občanský zákoník - velký komentář. Svazek III, § 419-654*. 1. vyd. Praha: Leges, 2014, str. 346. ISBN 978-80-7502-003-1.

¹⁹⁶ Podrobný výklad k uvedenému ustanovení je obsažen v kapitole 2.1.5 této práce.

technické zařízení s inženýrskou sítí, postačí, že stavby či technické zařízení se sítí provozně souvisí (rozhodující bude jejich účel). Jako příklad lze uvést zařízení veřejné telekomunikační sítě, které je s telekomunikační sítí spojeno pouze bezdrátově, přesto provozně s takovou telekomunikační sítí souvisí, a proto může být ve světle domněnky obsažené v § 509 Občanského zákoníku součástí takové telekomunikační sítě.¹⁹⁷

(vi) Stroje s výhradou vlastnického práva

Stroj, který je pevným spojením zabudovaný do nemovitosti (např. zazděním v případě výtahu) se za normálních okolností stává součástí této nemovitosti. Pokud je však ohledně stroje¹⁹⁸, který je pevným spojením zabudovaný do nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí¹⁹⁹, zapsána do katastru nemovitostí výhrada dle § 508 Občanského zákoníku, platí pravý opak (tj. stroj se nestává součástí nemovitosti, i když jsou k tomu splněny veškeré předpoklady) a na takový stroj se pohlíží jako na samostatnou věc v právním smyslu. Inspiračním zdrojem pro uvedené ustanovení byl § 297a OZO²⁰⁰ („*Spojí-li se s nemovitou věcí stroje, nepokládají se za příslušenství, bude-li se svolením vlastníka nemovitosti ve veřejné knize poznamenáno, že stroje jsou vlastnictvím někoho jiného. Nahradí-li se těmito stroji jiné, které bylo pokládáno za příslušenství, vyhledá tato poznámka přivolení těch, jimž dříve práva v knihách byla zapsána*“) a §§ 88 až 90 Vládního návrhu OZ 1937. Z uvedených inspiračních zdrojů však do nové úpravy nebylo převzato časové omezení uvedené výhrady (tj. omezení dobou trvání uvedené výhrady na 5 resp. 10 let). Potřeba existence ustanovení § 508 Občanského zákoníku byla vyvolána praktickou potřebou zajištění zaplacení kupní ceny za pořízení strojů nebo jiných zařízení upevněných do nemovitosti (umožňuje funkčnost výhrady vlastnického práva ke strojům, vkládané do převodních smluv, kdy vlastnické právo k takovému stroji přejde na kupujícího až okamžikem uhrazení celé kupní ceny prodávajícímu) či umožnění

¹⁹⁷ LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1 – 654). Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2014, str. 1804. ISBN 978-80-7400-529-9.

¹⁹⁸ Nepůjde o jakýkoli stroj „upevněný“ do nemovitosti, ale pouze o stroj, jehož odejmutím se nemovitost znehodnotí takovým způsobem, že již nebude moci sloužit svému původnímu účelu vůbec, nebo z převážné části (bližší viz Výkladové stanovisko č. 17 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 27. ledna 2014: ke vztahu zvláštního právního předpisu a vymezení samostatné nemovité věci podle věty druhé ustanovení § 498 odst. 1 [online]. 2014 [cit. 2016-04-17]. Dostupné z: < http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Stanovisko-17-508_NOZ.pdf >).

¹⁹⁹ Zákon zcela důvodně hovoří o nemovitosti, neboť uvedená výjimka musí aplikovatelná i v případech, kdy je příslušná budova součástí práva stavby či pozemku.

²⁰⁰ Jak lze dovodit z číselného označení uvedeného ustanovení, bylo do OZO začleněno až dodatečně, na základě novely provedené zákonem č. 69/1916 ř. z.

financování jejich pořízení (např. formou finančního leasingu, kdy se leasingový nájemce stává vlastníkem takového stroje až po ukončení leasingového období, uhrazení všech leasingových splátek a případného zůstatku leasingové společnosti). Výhrada podle § 508 Občanského zákoníku však bude použitelná i na situace, kdy si nájemce či pachtýř po dobu trvání nájmu či pachtu zabuduje do nemovitosti svou věc, ke které si chce zachovat své vlastnické právo. Již A. Randa byl toho názoru, že rovněž pro nájem, pacht či obdobné situace lze využít výhradu vlastnictví ke strojům, neboť „(...) *text zákona ničeho o tom neustanovuje, za jakého důvodu stroje zůstávají ve vlastnictví jiného, poměr dodavatele strojů na úvěr s výhradou vlastnictví až do zaplacení ceny tržové jest obdobný s poměrem nájemným (...) a poněvadž vyjmutí tohoto případu (...) svádělo by ku obcházení tohoto předpisu pouhým najmutím strojů místo koupě*“.²⁰¹

Stroj, ohledně kterého byla do katastru nemovitostí učiněna poznámka o výhradě vlastnického práva, je z pohledu práva věcí movitou²⁰², přestože je trvale spojen s věcí nemovitou a za normálních okolností by tedy byl její součástí.²⁰³ Při absenci § 508 Občanského zákoníku by výhrada vlastnického práva v rámci kupní smlouvy či financování nákupu stroje skrze finanční leasing nebyla po zabudování stroje do nemovitosti právně funkční, neboť by stroj k okamžiku zabudování přestal být samostatnou věcí v právním smyslu ve vlastnictví třetí osoby a stal by se součástí nemovitosti, do které byl zabudován (výhrada vlastnického práva ke stroji by tedy fungovala pouze od nabytí účinnosti převodní smlouvy do faktického zabudování stroje do nemovitosti). Jelikož se výhrada dle § 508 Občanského zákoníku zapisuje do katastru nemovitostí²⁰⁴, působí rovněž ve vztahu k třetím osobám (princip publicity katastru nemovitostí).²⁰⁵ Jiné řešení výše uvedené situace je možné hledat ve zřízení obligačního práva (např. prodávajícího, financující entity, leasingové společnosti, nájemce, pachtýře) požadovat oddělení stroje od nemovitosti a jeho následné zcizení popř. zatížení ve

²⁰¹ RANDA, Antonín, SPÁČIL, Jiří (ed.). *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*. Praha: ASPI, 2008, str. 252. ISBN 978-80-7357-389-8.

²⁰² Tento závěr se opírá o to, že výčet nemovitých věcí uvedený v Občanském zákoníku je taxativní.

²⁰³ LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1 – 654). Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2014, str. 1802. ISBN 978-80-7400-529-9.

²⁰⁴ Dle § 23 odst. 1 písm. p) se výhrada zapisuje do katastru nemovitostí poznámkou.

²⁰⁵ k tomu rovněž např. rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 26. července 1925, sp. zn. Rv I 1233/25 [Vážný 5192], dle kterého je-li věc příslušenstvím nemovitosti (dle dnešní terminologie součástí nemovitosti – pozn. autora), neplatí obligačně zřízená výhrada vlastnického práva k takové věci.

prospěch příslušné entity. Nevýhodou takového řešení je však to, že obligační vztah působí pouze mezi jeho účastníky (tj. nikoli vůči třetím osobám).

Mezi předpoklady vzniku výhrady stroje dle § 508 odst. 1 Občanského zákoníku patří odlišný subjekt vlastnického práva k nemovité věci a ke stroji (pokud by byly ve vlastnictví téže osoby, nemůže být výhrada vlastnictví platně zřízena), způsobilost předmětů (předmětem výhrady může být pouze stroj, výhrada se může týkat pouze nemovitosti evidované v katastru nemovitostí), spojení nemovité věci a stroje, souhlas vlastníka nemovité věci se zápisem výhrady do katastru nemovitostí a zápis výhrady do katastru nemovitostí.

Pokud jde o zánik výhrady, z dikce druhé věty § 508 odst. 1 Občanského zákoníku (*„Výhrada bude vymazána, prokáže-li vlastník nemovité věci nebo jiná osoba oprávněná k tomu podle zápisu ve veřejném seznamu, že se vlastník nemovité věci stal vlastníkem stroje“*) vyplývá, že výmaz výhrady zřízené dle § 508 Občanského zákoníku z katastru nemovitostí má pouze deklaratorní účinky²⁰⁶ (to je víceméně i logické, neboť stroj je v důsledku zapsané výhrady samostatnou movitou věcí, při jejímž převodu se neuplatňuje intabulační princip). Jinými slovy, stroj přestane být samostatnou věcí v právním smyslu a stane se součástí nemovité věci, do které je zabudován, okamžikem, kdy se vlastník nemovité věci stane vlastníkem stroje (zpravidla na základě kupní smlouvy), nikoli až výmazem výhrady z katastru nemovitostí.²⁰⁷ Výhrada vlastnictví bude z katastru nemovitostí vymazána poté, co vlastník nemovitosti prokáže, že se stal vlastníkem stroje (listinou, která prokazuje převod nebo přechod vlastnického práva ke stroji na vlastníka nemovitosti, případně potvrzení vlastníka stroje o jeho zániku).²⁰⁸

Vzhledem k tomu, že pro zánik statusu stroje coby samostatné věci v právním smyslu není vzhledem k výše uvedenému rozhodující výmaz výhrady z katastru

²⁰⁶ Deklaratornost výmazu je však pouze relativní vzhledem k zásadě materiální publicity katastru nemovitostí. Dokud tedy nedojde k výmazu poznámky o výhradě vlastnictví stroje z katastru nemovitostí, budou třetí osoby jednající v dobré víře v zápis v katastru nemovitostí chráněny, tj. nepůjde se vůči nim úspěšně domáhat toho, že se stroj stal součástí nemovité věci.

²⁰⁷ Shodně Randa: *„Ale přejde-li vlastnictví k strojům na majitele nemovitosti anebo opačně vlastnictví nemovitosti na vlastníka strojů, pozbývá (výhrada vlastnictví ke strojům – pozn. aut.) vůbec významu.“* In: RANDA, Antonín, SPÁČIL, Jiří (ed.). *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*. Praha: ASPI, 2008, str. 252. ISBN 978-80-7357-389-8.

²⁰⁸ BAREŠOVÁ, Eva. *Vlastnické právo v katastru nemovitostí. Rekodifikace & praxe*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, 2(10), str. 2. ISSN 1805-6822.

nemovitostí, nýbrž okamžik, ke kterému se vlastník nemovité věci stane vlastníkem stroje, nejví se výše uvedená výhrada jako praktické řešení pro situace, kdy nákup stroje je financován z externích zdrojů (úvěrem), tedy entitou, která je odlišná od kupujícího a prodávajícího. Pokud by vlastník nemovitosti chtěl refinancovat pořízení stroje, jehož kupní cenu již zaplatil a zabudoval jej do nemovitosti, nebude možné zřídit zajištění ve formě zástavního práva ke stroji, neboť do katastru nemovitostí nepůjde zapsat výhradu dle § 508 Občanského zákoníku (stroj se v důsledku jeho zabudování do nemovité věci stane její součástí).²⁰⁹ Z pohledu entity financující nákup stroje však nebude o nic lepší situace, kdy bude do kupní smlouvy na stroj vložena výhrada vlastnického práva prodávajícího, následně bude do katastru nemovitostí vložena výhrada podle § 508 Občanského zákoníku a zřízeno zástavní právo financující entity ke stroji. Takové zástavní právo totiž zanikne nejpozději k okamžiku, kdy se vlastník nemovitosti stane vlastníkem stroje (v uvedeném modelovém případě tedy k okamžiku, kdy bude prodávajícímu finanční institucí uhrazena celá kupní cena za stroj). I pokud bychom připustili možnost přechodu zástavy na nemovitou věc, do které byl stroj zabudován (§ 1350 odst. 2 Občanského zákoníku), bude pozice zástavního věřitele složitá v situaci, kdy bude nemovitá věc zatížena zástavním právem ve prospěch jiného zástavního věřitele.

S výhradou dle § 508 Občanského zákoníku je spojena ještě jedna otázka, a to, zda je možné tuto výhradu zapsat do katastru nemovitostí i ke stroji, který je již do nemovité věci zabudován. Při hledání odpovědi je nutné vyjít z premisy, že zabudovaný stroj tvoří součást nemovitosti, tj. má k němu vlastnické právo vlastník nemovitosti. To znamená, že není splněna podmínka hypotézy první věty § 508 odst. 1 Občanského zákoníku (tj. že vlastnické právo k nemovité věci a ke stroji nenáleží témuž subjektu). Aby mohlo dojít k zápisu výhrady dle § 508 Občanského zákoníku, bylo by tedy nutné, aby vlastník nemovitosti převedl vlastnické právo ke stroji na třetí osobu. To je ovšem právně nemožné v situaci, kdy je stroj zabudovaný a tvoří součást nemovité věci, neboť v takovém případě není samostatnou věcí v právním smyslu. Občanský zákoník neobsahuje žádnou normu, která by umožňovala přijmout jiný závěr, jako je tomu např. u

²⁰⁹ Ve výhradě podle § 508 Občanského zákoníku musí vlastník nemovité věci prohlásit, že není vlastníkem stroje.

práva stavby.²¹⁰ Můžeme tedy uzavřít, že výhradu dle § 508 Občanského zákoníku k již zabudovanému stroji učinit nelze. Jiný závěr by bylo možné učinit pouze v případě, kdy by byl stroj oddělen od nemovité věci a převeden na třetí osobu. Takový postup však v praxi realizován zajisté nebude, neboť není praktický. V zahraničí se lze setkat i s opačnými závěry. Např. rakouská právní teorie připouští zápis výhrady vlastnického práva i ke stroji zabudovanému do nemovité věci.²¹¹ Pro komplexní pohled na věc je nutné uvést ještě skutečnost, že příslušný katastrální úřad provádí zápis výhrady dle § 508 Občanského zákoníku do katastru nemovitostí, aniž by kontroloval faktický stav. Pokud mu tedy bude dán návrh na zápis výhrady podložený příslušnými listinami prokazujícími odlišného vlastníka nemovité věci a stroje, pak příslušnému katastrálnímu úřadu nezbude, než vklad výhrady provést. Jelikož je však zápis výhrady dle § 508 Občanského zákoníku pouze deklaratorní povahy, bude případný úspěch v soudním sporu o to, zda bylo možné zřídit uvedenou výhradu, odvislý od skutečného faktického stavu ke dni zřízení výhrady, nikoli od samotného zápisu výhrady dle § 508 Občanského zákoníku do katastru nemovitostí (samozřejmě s výjimkou případů sporu proti dobrověrné třetí osobě, která je, pokud jde o zapsanou výhradu podle § 508 Občanského zákoníku, chráněna principem materiální publicity katastru nemovitostí).

(vii) Věc, o níž to stanoví právní předpis

Pokud právní předpis stanoví, že určitá věc není součástí pozemku, je taková věc samostatnou nemovitou věcí, pokud ji nelze přenést z místa na místo, aniž by byla porušena její podstata a pokud ji lze posoudit jako stavbu v soukromoprávním smyslu. V podrobnostech srov. kapitolu 2.1.5 této práce.

4.3.3 Jednotlivé způsoby nabytí vlastnického práva k nemovitostem

Nabytím vlastnického práva k nemovitostem rozumíme situaci, kdy se vlastníkem konkrétní nemovitosti stane někdo, kdo jím dosud nebyl, a to protože jejím vlastníkem byl buď někdo jiný, anebo protože nemovitost dosud neexistovala. Právní nauka rozlišuje mezi odvozeným (derivativním) a původním (originárním) nabytím vlastnického práva.

²¹⁰ Druhá věta § 1240 odst. 1 Občanského zákoníku výslovně stanovuje, že právo stavby lze zřídit i k existující stavbě.

²¹¹ Srov. komentář k § 297a ABGB in FENYVES, Attila; KERSCHNER, Ferdinand; VONKILCH, Andreas. Klang Kommentar. §§ 285 – 352. 3. vyd. Verlag Österreich, 2011. 588 s. ISBN 978-3-7046-7231-5.

Jak již z pojmu vyplývá, odvozeným nabytím vlastnického práva se rozumí takové jeho nabytí, kdy nabyvatel věci odvozuje své vlastnické právo k věci od svého právního předchůdce. Jedná se o situace, kdy dosavadní vlastník převede své vlastnické právo k nemovité věci na nabyvatele na základě převodní smlouvy. Pro tento případ se hovoří o převodu vlastnického práva. Naopak, při původním nabytí vlastnického práva se nabyvatel stane vlastníkem nemovitosti, která předmětem vlastnického práva dosud nebyla (např. nově zhotovená dočasná stavba) nebo sice ve vlastnictví někoho jiného již byla, ale přešla na nabyvatele jinak, než převodem (např. vydržením, nabytím vlastnického práva k nemovitosti od neoprávněného).

4.3.3.1 Nabytí smlouvou

Nabytí na základě smlouvy je odvozené (derivativní) nabytí vlastnického práva k nemovitosti. Nabyvatel odvozuje své vlastnické právo od dosavadního vlastníka (zcizitele) nemovité věci, a to na základě vzájemného právního jednání. Pro okamžik nabytí vlastnického práva k nemovité věci je rozhodující, zda se nabývá k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí či nikoli. Pokud ano, dochází k nabytí vlastnického práva k nemovitosti teprve okamžikem provedení vkladu vlastnického práva nabyvatele do katastru nemovitostí (uplatňuje se tzv. intabulační princip – srov. kapitolu 4.3.2.1 této práce), a to zpětně k okamžiku podání návrhu na vklad vlastnického práva k příslušné nemovitosti do katastru nemovitostí. Dochází-li smlouvou k převodu nemovité věci neevidované v katastru nemovitostí, nabývá vlastník vlastnické právo k nemovitosti okamžikem účinnosti převodní smlouvy (uplatňuje se tzv. konsenzuální princip – srov. kapitolu 4.3.2.1 této práce).

A. Převod nemovitosti evidované v katastru nemovitostí

Je-li nemovitost předmětem evidence v katastru nemovitostí, uplatní se při převodu tzv. intabulační princip. Ten je inkorporován v § 1105 Občanského zákoníku („*Převede-li se vlastnické právo k nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu, nabývá se věc do vlastnictví zápisem do takového seznamu*“). Uvedené ustanovení je kogentní, strany si proto nemohou sjednat jiný okamžik nabytí vlastnického práva. Intabulační princip je principem kauzálním, tzn. že platně uzavřená a účinná převodní smlouva je ohledně převodu vlastnického práva k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí

podmínkou *sine qua non*. Jestliže by tedy převodní smlouva byla neplatná, k převodu vlastnického práva k nemovitosti nemůže dojít (viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. dubna 2011, sp. zn. 29 Cdo 5294/2009). Z uzavřené převodní smlouvy vzniká nabyvateli obligační nárok na převedení vlastnického práva k nemovitosti a převodci obligační nárok na zaplacení kupní ceny.²¹² Právní důvod má tedy obligační účinky pouze mezi stranami převodní smlouvy, působí *inter partes*. Nemovitá věc musí být v převodní smlouvě identifikována v souladu s § 8 Katastrálního zákona, jinak příslušný katastrální úřad odmítne její vklad do katastru nemovitostí. Při vkladovém řízení přezkoumává příslušný katastrální úřad převodní smlouvu z hledisek uvedených v § 17 Katastrálního zákona. Jedná se pouze o omezený přezkum, a nelze zcela vyloučit případy, kdy bude do katastru nemovitostí zapsáno vlastnické právo k nemovitosti na základě neplatné obligační smlouvy. Jelikož chybí kauza převodu, k převodu vlastnického práva nedojde, pokud však bude třetí osoba jednat v dobré víře ve stav zápisu v katastru nemovitostí, může při splnění podmínek stanovených § 984 Občanského zákoníku nabýt vlastnické právo od „knihovního vlastníka“ (tj. od neoprávněného). Proto by se měl pravý vlastník nemovitosti snažit co nejdříve odstranit rozpor stavu zápisu v katastru nemovitostí se stavem faktickým skrze poznámku rozepře (§ 985 Občanského zákoníku) resp. poznámku spornosti zápisu (§ 986 Občanského zákoníku).²¹³ Nabyvatel nabude vlastnické právo k nemovitosti k okamžiku rozhodnutí katastrálního úřadu o provedení vkladu, a to zpětně s účinky k okamžiku podání návrhu na vklad. Teprve od tohoto okamžiku nastávají věcněprávní účinky převodní smlouvy. Návrh na vklad vlastnického práva k nemovitosti do katastru nemovitostí může podat kterákoli ze smluvních stran samostatně, případně jej mohou smluvní strany podat i společně. Návrh na vklad do katastru nemovitostí lze dle názoru Ústavního soudu podat kdykoli po nabytí účinnosti převodní smlouvy – viz nálezy Ústavního soudu ze dne 7. října 1996, sp. zn. IV ÚS 201/96: „*Návrh vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí je možno podle názoru Ústavního soudu podat v časově neomezené lhůtě, neboť ani uplynutí času nemůže nic změnit na vázanosti účastníků smlouvy projevy jejich vůle. Uzavřením smlouvy vznikl kupujícímu obligační nárok na převedení vlastnického práva k nemovitostem a prodávajícímu rovněž obligační nárok na zaplacení dohodnuté kupní ceny. Zaplatili-li tedy kupující prodávajícímu kupní cenu, splnili svou závazkovou*

²¹² SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář*. 1. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2013, str. 351. ISBN 978-80-7400-499-5.

²¹³ Problematice nabytí vlastnického práva k nemovitostem od neoprávněného se blíže věnuje kapitola 4.3.5.3 této práce.

povinnost z uzavřené smlouvy, lhotejno, v jakém stadiu se nachází věcněprávní aspekt věci, neboť v projednávaném případě nejde o závazky ze synallagmatické smlouvy, pro niž je typická vzájemná vázanost plnění“.

B. Převod nemovitosti neevidované v katastru nemovitostí

Pro převod nemovitostí neevidovaných v katastru nemovitostí (drobné stavby) se uplatňuje tzv. konsenzuální princip obsažený v § 1099 Občanského zákoníku. K převodu vlastnictví k nemovité věci tak dochází účinností převodní smlouvy, nesjednají-li si strany smlouvy něco jiného (např. odkládací podmínku smlouvy, výhradu vlastnického práva atp.), případně nestanoví-li něco jiného zákon. Dochází-li v rámci jedné smlouvy spolu s převodem nemovitostí evidovaných v katastru nemovitostí rovněž k převodu drobné stavby, sjednávají v praxi smluvní strany většinou jako okamžik nabytí vlastnického práva k drobné stavbě den provedení vkladu vlastnického práva k současně převáděné stavbě evidované v katastru nemovitostí do katastru nemovitostí.

C. Právní požadavky na smlouvu o převodu nemovitostí

Pokud jde o formu, musí být převodní smlouva pro převod nemovitostí dle § 560 Občanského zákoníku písemná. Projev vůle stran musí být dle § 561 odst. 2 Občanského zákoníku na téže listině. Smlouva musí nemovitost vymezovat dostatečně určitě. Pokud neurčitost nepůjde odstranit ani výkladem, smlouva nevznikne (§ 553 odst. 1 Občanského zákoníku). Pokud jde o nemovitosti evidované v katastru nemovitostí, bude požadavek určitosti naplněn, bude-li nemovitost v převodní smlouvě specifikována náležitostmi požadovanými § 8 Katastrálního zákona. Sluší se podotknout, že těmito údaji musí být převáděná nemovitost ve smlouvě označena vždy, v opačném případě by totiž příslušný katastrální úřad zamítl žádost o provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Platí tedy pravidlo, že pokud je nemovitost specifikována v souladu s Katastrálním zákonem, splňuje specifikace nemovitosti požadavky na určitost vyplývajícími z Občanského zákoníku.

4.3.3.2 Vydržení nemovité věci

Vydržení je klasickým soukromoprávním institutem majícím svůj původ v římském právu, který se pro svou opodstatněnost zachoval s určitými modifikacemi dodnes.²¹⁴ Římské právo chápalo vydržení jako originární způsob nabytí vlastnického práva, přičemž vycházelo z představy, že určitou dobu trvající faktický stav je potřeba posuzovat jako stav právní. Jinými slovy, že faktický stav se po určité době mění ve vlastnické právo.²¹⁵ Tato právní teze v sobě odráží jednu ze základních právních zásad, dle které práva náleží bdělým. Kdo nepečuje a nestará se o svůj majetek, nezasluhuje, aby jeho vlastnické právo požívalo právní ochrany. Z uvedeného právního principu vychází i platná právní úprava. I v současné době je vydržení chápáno jako originární způsob nabytí vlastnického práva.

Účelem vydržení je zajištění právní ochrany tomu subjektu, který věc dlouhodobě ovládá v dobré víře, že je jejím vlastníkem, neboli tomu, kdo se o věc po určitou dobu stará v domněnku, že s ní může nakládat jakožto vlastník.²¹⁶ Platná právní úprava se tak snaží dát do souladu stav faktický (užívání nemovitosti) se stavem právním (vlastnictví nemovitosti). Pokud tedy dojde za zákonných předpokladů k vydržení nemovitosti, mění se tak stav faktický (držba nemovitosti) v důsledku vydržení ve stav právní (vlastnictví nemovitosti).

Občanský zákoník, stejně jako OZO, staví vydržení na koncepci tzv. kvalifikované držby. Odklání se tak od předchozí právní úpravy vydržení obsažené v OZ 1964. Ve srovnání s OZ 1964 upravuje problematiku vydržení podrobněji (OZ 1964 upravoval vydržení pouze v § 134). Navíc zavádí možnost tzv. mimořádného vydržení, což ovšem souvisí hlavně s tím, že řádně vydržet nelze vlastnické právo, pokud se držba nezakládá na platném právním titulu. Nově se tak rozlišuje vydržení řádné a vydržení mimořádné.

²¹⁴ Podrobněji je vydržení v římském právu rozebráno v kapitole 3.2.1.3 této práce.

²¹⁵ PETR, Bohuslav. *Nabývání vlastnictví originárním způsobem*. Vyd. 1. Praha: C. H. Beck, 2011, str. 47. ISBN 978-80-7400-332-5.

²¹⁶ JELÍNKOVÁ, Tereza; LIBOCHOWITZOVÁ, Dana. Vydržení vlastnického práva dle nového občanského zákoníku. In: *Epravo.cz* [online]. 2013 [cit. 2016-04-27]. Dostupné z: <<http://www.epravo.cz/top/prakticke-rady/vydrzeni-vlastnickeho-prava-dle-noveho-obcanskeho-zakoniku-91637.html>>.

A. Řádné vydržení nemovité věci

Předpoklady vydržení v současné právní úpravě jsou v zásadě shodné s podmínkami uváděnými v prvorepublikové odborné literatuře. Jedná se o způsobilost subjektu, způsobilost předmětu, existenci kvalifikované držby (řádné, poctivé²¹⁷ a pravé) a uběhnutí vydržecí doby.

(i) Subjekt vydržení

Občanský zákoník nestanoví žádné zvláštní podmínky ani požadavky na způsobilost subjektu pro vydržení nemovitostí. Ta se tak řídí obecnými požadavky pro nabytí vlastnictví. Na druhou stranu Občanský zákoník stanoví pro vydržení určitá omezení, ať již jde o vyloučení vydržení mezi zákonným zástupcem a zastoupeným, opatrovníkem a opatrovancem nebo poručníkem a poručencem (§ 1097 Občanského zákoníku) nebo stavění vydržecí doby mezi manžely a členy domácnosti (§ 1098 Občanského zákoníku).

(ii) Předmět vydržení

Občanský zákoník ve svém § 469 definuje věc v právním smyslu jako „*vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebám lidí*“. Pojetí věci je tak v současné právní úpravě podstatně širší, než tomu bylo za účinnosti OZ 1964, a zahrnuje rovněž práva, jako věci nehmotné. Lze tedy shrnout, že předmětem vydržení jsou nově nejen věci hmotné, ale i věci nehmotné. Vydržet nelze ty (nemovité) věci, které mohou být pouze ve vlastnictví státu nebo jím určených právnických osob, ani věci, se kterými je zakázáno obchodovat (*res extra commercium*).

Pokud jde o věci hmotné, stejně jako v úpravě OZO a OZ 1964 jsou dle Občanského zákoníku předmětem vydržení i věci nemovité. V uvedeném kontextu je nutné podotknout, že řádné vydržení nemovitostí evidovaných v katastru nemovitostí ve světle nové právní úpravy limituje § 980 Občanského zákoníku, dle kterého „*je-li do veřejného seznamu zapsáno právo k věci, neomlouvá nikoho neznalost zapsaného údaje*“. Pokud je v katastru nemovitostí evidován jako vlastník jiný subjekt, než je držitel, je

²¹⁷ Poctivá držba v sobě zahrnuje rovněž požadavek na dobrou víru.

poctivost faktického držitele nemovité věci²¹⁸ z podstaty věci vyloučena, v důsledku čehož nemůže dojít k řádnému vydržení vlastnického práva držitele k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí. Aby mohla být vydržena věc hmotná, je nutné, aby se jednalo o samostatnou věc v právním smyslu. Z uvedeného vyplývá, že (a) vydržením nelze nabýt pouhou součást věci hlavní²¹⁹ a (b) příslušenství věci vydržet lze, neboť se jedná o samostatnou věc v právním smyslu. Uvedený závěr je důležitý vzhledem k znovuzavedení superficiální zásady do českého právního řádu. Pokud stavba bude součástí pozemku, nebude možné vydržení vlastnického práva k této stavbě.

Pokud jde o věci nehmotné, nabízí se otázka, zda resp. které věci nehmotné, tj. práva, jejichž povaha to připouští a jiné věci bez hmotné podstaty (§ 496 odst. 2 Občanského zákoníku), mohou být předmětem vydržení vlastnického práva. Občanský zákoník připouští vydržení práva stavby (§ 1240) a služebnosti (§ 1260). Přestože se zákonodárce při přípravě nového kodexu inspiroval v historické právní úpravě obsažené v OZO, který vydržení reálných věcných břemen výslovně připouštěl²²⁰, ustanovení, které by explicitně připouštělo možnost vydržení reálných věcných břemen, v Občanském zákoníku obsaženo není. Na druhou stranu Občanský zákoník neobsahuje žádné ustanovení, které by vydržení reálného věcného břemene zakazovalo. Je otázkou, jak se k této skutečnosti postaví rozhodovací praxe soudů. Dle názoru autora by soudy neměly vydržení reálných věcných břemen bránit (uvedeného závěru lze přesvědčivě docílit interpretací právního termínu „nehmotná věc“ resp. v krajním případě použitím analogie legis s § 1260 Občanského zákoníku).

(iii) Držba

Mezi další podmínky vydržení patří držba (*possessio*). Aby se jednalo o držbu v právním smyslu, musí být současně splněny dva její určující znaky:

²¹⁸ Přestože Občanský zákoník v souvislosti s držbou a vydržením nepoužívá pojem „dobrá víra“, lze z ustanovení § 1089 odst. 1 v kombinaci s § 992 odst. 1 Občanského zákoníku dovodit, že dobrou víru představuje držba poctivá.

²¹⁹ Uvedený závěr lze dovodit např. z rozsudku Vrchního soudu v Praze ze dne 30. března 1993, sp. zn. 3 Cdo 53/92, jehož právní věta zní: „Předmětem vydržení jako specifického způsobu nabývání vlastnického práva může být zásadně jen věc celá, nikoliv její pouhá část. Veškeré dosavadní právní úpravy tohoto občanskoprávního vztahu totiž dopouštěly jen držení „věci“ (kromě držení takového práva, které připouštělo trvalý nebo opětovný výkon). Shodně Spáčil In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva* (§ 976 – 1474). Komentář. 1. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2013, str. 77. ISBN 978-80-7400-499-5.

²²⁰ SEDLÁČEK, Jaromír; ROUČEK, František. *Komentář k Československému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl VI. Praha, 1937, str. 444.

- *corpus possessionis* – tato složka znamená, že držitel musí mít věc ve své skutečné moci, musí ji skutečně – fakticky ovládat; a
- *animus possidendi* – tato složka znamená, že držitel musí mít vůli s věcí nakládat jako s vlastní.²²¹

Držba je v Občanském zákoníku upravena v § 989 odst. 1 – „*Vlastnické právo drží ten, kdo se věci ujal, aby ji měl jako vlastník*“. Aby však držba byla způsobilá vyvolat vydržení, musí se jednat o tzv. držbu kvalifikovanou, tedy takovou držbu, která je řádná, poctivá a pravá.

I. Řádná držba

Řádnou držbou se rozumí stav, kdy se držba zakládá na právním důvodu, který by platně založil vlastnické právo držitele k věci, pokud by subjekt, který převádí vlastnické právo k věci, byl vlastníkem této věci nebo pokud by toto právo bylo zřízeno oprávněnou osobou (§ 1090 Občanského zákoníku). Jinými slovy, jedná se o případy, kdy vlastnické právo k nemovitosti nepřešlo na držitele z důvodu absence vlastnického práva ze strany převodce. Pro řádné vydržení se tedy požaduje držba na základě řádného právního titulu. Tzv. domnělý (putativní) právní titul, kdy držitel jedná ve skutkovém omylu, že existuje platný právní titul k nemovitosti, není dostačující. Tímto se odlišuje úprava řádného vydržení obsažená v Občanském zákoníku od úpravy v OZ 1964, kde vydržení na základě domnělého právního titulu možné bylo.²²²

Právě pravostí držby Občanský zákoník modifikuje předchozí právní úpravu vydržení zakotvenou v OZ 1964. Mj. tento požadavek na vydržení nemovitosti znamená, že je zcela vyloučeno řádné vydržení části sousedních pozemků, které za účinnosti OZ 1964 judikatura připouštěla²²³ (jediným možným řešením pro vydržení částí sousedních pozemků tak nadále zůstává pouze tzv. mimořádné vydržení vlastnického práva k nemovitostem).

²²¹ DVOŘÁK, Jan; ŠVESTKA Jiří a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2015, str. 60. ISBN 978-80-7478-935-9.

²²² SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář*. 1. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2013, str. 316. ISBN 978-80-7400-499-5.

²²³ Např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. května 2002, sp. zn. 22 Cdo 2211/2000.

II. Poctivá držba

Poctivou držbu zmiňuje Občanský zákoník na dvou místech. Dle § 1089 odst. 1 Občanského zákoníku „*Drží-li poctivý držitel vlastnické právo po určenou dobu, vydrží je a nabude věc do vlastnictví*“. Pro interpretaci uvedeného ustanovení je nutné vyjít z § 992 odst. 1 Občanského zákoníku, který definuje poctivého držitele následovně: „*Kdo má z přesvědčivého důvodu za to, že mu náleží právo, které vykonává, je poctivý držitel. Nepoctivě drží ten, kdo ví nebo komu musí být z okolností zjevné, že vykonává právo, které mu nenáleží*“. Definice poctivého držitele tak přesvědčivě vychází z § 326 OZO. Poctivostí držitele se nepochybně rozumí subjektivní dobrá víra držitele nemovitosti (*bona fidei*) tak, jak byla chápána a interpretována za účinnosti OZ 1964. Držitel tak musí být se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu věc patří (tzv. objektivizované pojetí dobré víry – ani ten, kdo se domnívá, že mu náleží vlastnické právo k nemovitosti, není poctivým držitelem, tj. není v dobré víře, jestliže mu musí být z okolností zřejmé, že mu toto vlastnické právo nenáleží²²⁴). Resp. přesněji řečeno, musí existovat nevědomost držitele nemovitosti o nedostatku vlastnického práva. Podmínkou poctivé držby je tedy existence skutkového omylu držitele, spočívající ve skutečnosti, kvůli které se držitel vlastníkem nestal. Vždy je nutné posouzení konkrétního případu, přičemž měřítkem má být běžná opatrnost, kterou lze na každém požadovat.²²⁵ Na rozdíl od OZ 1964 však dobrá víra (a tedy poctivost držitele) sama o sobě k řádnému vydržení nevede, musí být splněny i ostatní podmínky stanovené Občanským zákoníkem pro vydržení nemovitosti.

III. Prává držba

Aby držitel naplňoval podmínku právé držby, nesmí se dle dikce zákona vetřít v držbu svémocně (tj. bez vůle dosavadního držitele v případě, kdy je takové vůle zapotřebí, a způsobem, který není aprobován právem), vloudit se do ní potajmu nebo lstí (případy nabytí držby nabývacím aktem, jež nabyvatel úmyslně zatají před dosavadním držitelem), ani nesmí usilovat o proměnu v trvalé právo toho, co mu bylo povoleno jen výprosou (jedná se např. o situaci, kdy prekarista odmítne přes vlastníkovu výzvu navrátit

²²⁴ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář*. 1. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2013, str. 88. ISBN 978-80-7400-499-5.

²²⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4.4.2012, sp. zn. 22 Cdo 929/2001.

mu předmět výprosy).²²⁶ Vydržet tedy nemůže nemovitost ten, kdo ji nabude podvodem např. zfalšováním podpisu na plné moci prodávajícího.

Pokud se jedná o držbu nepravou, nemůže vlastnické právo (k nemovitostem) vydržet ani univerzální právní nástupce držitele (dědic zůstavitele, všeobecný právní nástupce právnické osoby), i kdyby tento univerzální právní nástupce držel nemovitost poctivě (§ 1090 odst. 2 Občanského zákoníku).

V návaznosti na presumpci poctivosti a dobré víry stanovenou v § 7 Občanského zákoníku²²⁷ zákonodárce zakotvil v § 994 Občanského zákoníku ohledně řádné, poctivé a pravé držby vyvratitelnou právní domněnku, dle které se má za to, že držba je řádná, poctivá a pravá. Dochází tak k přesunutí důkazního břemene z držitele na subjekt práva, který tvrdí opak. Tato právní domněnka je kritizována částí odborné veřejnosti.²²⁸

(iv) Vydržecí doba

Pro řádné vydržení nemovitosti požaduje Občanský zákoník nepřetržitou držbu nemovitosti po dobu nejméně deseti let. V souladu s ustanovením § 1092 Občanského zákoníku se do vydržecí doby vydržitele započítává i doba řádné a poctivé držby jeho předchůdce.

Aby došlo k vydržení nemovitosti jejím držitelem, musí být všechny výše uvedené předpoklady vydržení (tj. způsobilý subjekt a předmět držby, kvalifikovaná držba a uběhnutí vydržecí lhůty) splněny současně.

B. Mimořádné vydržení nemovitosti

Občanský zákoník zakotvuje v § 1095 vedle možnosti vydržet nemovitou věc řádně rovněž mimořádné vydržení nemovité věci, když stanoví následující: „*Uplyne-li*

²²⁶ SPÁČIL, Jiří. Vydržení v NOZ. *Rekodifikace & praxe*. Praha: Wolters Kluwer, 2013, 1(3), str. 2. ISSN 1805-6822.

²²⁷ Dle důvodové zprávy k Občanskému zákoníku byly OZ 1964 spolu s občanským zákoníkem Slovenské republiky jedinými evropskými civilními kodexy, které presumpci dobré víry neupravovaly.

²²⁸ ŠVESTKA, Jiří; DVORÁK Jan; FIALA Jiří a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III (§ 976 až 1474)*. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2014, str. 247. ISBN 978-80-7478-547-4.

doba dvojnásobně dlouhá, než jaké by bylo jinak zapotřebí, vydrží držitel vlastnické právo, i když neprokáže právní důvod, na kterém se jeho držba zakládá. To neplatí, pokud se mu prokáže nepoctivý úmysl“. Zákonná úprava nepochybně vychází z OZO, který mimořádné vydržení obsahoval ve svém § 1477. Důvodová zpráva k Občanskému zákoníku uvádí jako důvody pro zavedení mimořádného vydržení (i) obtížné prokazování nabývacího titulu, kdy v důsledku dlouhé doby by takový důkaz byl obtížný nebo nemožný a (ii) narovnání stavu, kdy určitá osoba získá do své moci věc s úmyslem nabýt k ní vlastnické právo od převodce, který byl neoprávněným držitelem. Obdobně se vyjádřil Nejvyšší soud ČR ve svém rozsudku ze dne 28. listopadu 2012, sp. zn. 22 Cdo 1826/2004.²²⁹ Podmínky mimořádného vydržení nemovitosti jsou ve srovnání s podmínkami pro řádné vydržení nemovitosti méně striktní – zákon vyžaduje sice uplynutí dvojnásobné vydržecí doby, tj. dvacet let, na druhou stranu již nepožaduje, aby držba nemovitosti byla řádná (s výjimkou případů, kdy se vydržiteli prokáže nepoctivý úmysl). Držitel tedy v případném sporu nebude muset prokazovat, jakým způsobem nemovitost nabyt, postačí mu, pokud prokáže uplynutí mimořádné vydržecí doby. Na základě mimořádného vydržení půjdou vydržet i části sousedních pozemků, neboť podmínkou mimořádného vydržení není existence řádného nabývacího titulu.

Pokud byla držba, coby podmínka mimořádného vydržení nemovitosti, zahájena již za účinnosti OZ 1964, stanovuje § 3066 Občanského zákoníku, že se do mimořádné dvacetileté vydržecí doby započítává i doba, po kterou měl držitel, popř. jeho právní předchůdce, nepřetržitě věc u sebe (přesněji řečeno – u nemovitosti se musí jednat o dobu, po kterou nemovitou věc nepřetržitě užíval) přede dnem nabytí účinnosti Občanského zákoníku. Zároveň je však stanoveno, že tato vydržecí doba v případě nemovitosti neskončí dříve, než uplynutím pěti let ode dne nabytí účinnosti Občanského zákoníku. Z uvedeného tedy vyplývá, že si pro mimořádné vydržení může držitel započíst patnáct let své držby nemovité věci před 1. lednem 2014, a dále, že nemovitou věc lze nabýt na základě mimořádného vydržení nejdříve k 1. lednu 2019.

²²⁹ „Je třeba konstatovat, že dlouhodobá držba, zejména pokud trvá jako v dané věci více než 50 let, nasvědčuje dobré víře držitele; při obvyklé péči o majetek by totiž žalovaná strana nepochybně přistoupila k řešení věci, pokud by sama měla již dříve za to, že žalobce užívá její pozemek. Lze uvést, že na takto dlouhodobou držbu váže nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb. mimořádné vydržení, s výjimkou prokázaného nepoctivého úmyslu (§ 1095)“.

4.3.3.3 Nabytí opuštěné nemovitosti státem

Dle dikce § 1045 Občanského zákoníku připadá opuštěná nemovitá věc do vlastnictví státu. Jedná se o výjimku ze zásady okupační volnosti.²³⁰ Opuštěnou nemovitou věc si nemůže nikdo přivlastnit, protože k okamžiku opuštění připadá do vlastnictví státu. Na otázku, zda lze opustit rovněž právo, které je nemovitou věcí (např. právo stavby nebo služebnost), je vzhledem ke znění § 498 odst. 1 Občanského zákoníku nutno rovněž odpovědět kladně. Za opuštěnou věc se považuje taková věc, kterou její vlastník opustil s úmyslem nebýt již jejím vlastníkem. To ostatně vyplývá i z nálezu Ústavního soudu ze dne 26. dubna 2005, sp. zn. I ÚS 696/02: „...je nutno dovodit, že opuštění věci jako způsob zániku práva vlastníka je součástí vlastnického práva (v podobě *ius derelinquendi*) a že předpokládá projev vůle vlastníka (byť i konkludentní) nadále nebýt vlastníkem věci. Samotné fyzické opuštění věci takový právní následek nemůže vyvolat“. Z fyzického opuštění (nemovité) věci nelze tedy bez dalšího usuzovat na vzdání se vlastnického práva k takové věci. Podmínkou derelikce je vedle opuštění věci i existence úmyslu vlastníka věc opustit (*animus et corpus*). Vedle § 1045 odst. 2 Občanského zákoníku se opuštění nemovitosti týká ještě § 1050 odst. 2 Občanského zákoníku, ve kterém je obsažena vyvratitelná právní domněnka, dle které se má za to, že vlastník nemovitost opustil, pokud k ní nevykonával vlastnické právo po dobu deseti let. Z uvedeného lze dovodit, že nemovitost lze opustit buďto aktivním právním jednáním, anebo pasivně skrze plynutí času.²³¹

Otázka možné derelikce nemovité věci byla v minulosti sporná, v OZ 1964 neexistovalo ustanovení, které by explicitně připouštělo opuštění nemovitosti. Např. Knappová se Švestkou v dané době konstatovali, že „Otázka možnosti derelikce nemovité věci byla odedávna sporná. Podle platného práva lze usuzovat, že opuštěna nemůže být nemovitost zapsaná v katastru nemovitostí. Z formulace druhé věty § 135 (s přihlédnutím k § 135 odst. 3) (OZ 1964 – pozn. autora) i z některých teoretických důvodů lze však usoudit, že opuštěna nemůže být ani nemovitost, která by v katastru nemovitostí zapsána

²³⁰ Zásada okupační volnosti stanovuje, že věc, která nikomu nepatří, může být kýmkoli okupována, tj. může k ní kdokoli získat vlastnické právo na základě přivlastnění, pokud tomu nebrání zvláštní zákony.

²³¹ MÁCHA, Aleš. Opuštění nemovitosti - ano či ne? *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, 2016, 24(2), str. 52. ISSN 1210-6410.

nebyla.²³² Občanský zákoník tuto spornost odbourává, když možnost opustit nemovitost lze dovodit z jeho § 1045 a dále z jeho § 1012 („*Vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat...*“).

Možnost opustit nemovitost na základě aktivního právního jednání se dovozuje ze zásady autonomie vůle.²³³ Dle K. Eliáše je právo vlastnit skutečně právem, nikoli povinností. Rovněž vlastník nemovitosti evidované v katastru nemovitostí se proto může svého vlastnictví vzdát.²³⁴ Vlastník nemovitou věc opustí na základě jednostranného právního jednání.²³⁵ Toto jednání nesmí být v rozporu se zákonem, nesmí jej obcházet, ani nesmí být v rozporu s § 6 odst. 1 Občanského zákoníku („*Každý má povinnost jednat v právním styku poctivě*“) a § 6 odst. 2 Občanského zákoníku („*Nikdo nesmí těžit ze svého nepoctivého nebo protiprávního činu...*“) či článkem 6 odst. 3 Listiny („*Vlastnictví zavazuje*“). Proto bude nutné zkoumat, zda opuštění vadné nemovitosti (stavba v dezolátním resp. havarijním stavu, pozemek se starými ekologickými zátěžemi) resp. nemovitosti právně zatížené, tedy nemovitosti, se kterými jsou spojeny do budoucna vysoké náklady, není absolutně neplatné pro rozpor s dobrými mravy (§ 580 odst. 1 Občanského zákoníku).²³⁶ Jelikož se dle § 560 Občanského zákoníku vyžaduje pro právní jednání, kterým se ruší vlastnické právo k nemovitosti, písemná forma, bude muset být právní jednání o opuštění nemovitosti provedeno v písemné formě. Protože ze zákona výslovně vyplývá, že se vlastníkem opuštěné nemovitosti stává stát, bude se muset jednat o adresné jednostranné jednání vůči státu. Toto jednání bude zřejmě možné učinit vůči jakémukoli orgánu státu, tedy i jakémukoli úřadu.²³⁷ Do úvahy připadá Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, vyloučen však není ani příslušný katastrální úřad. Z ustanovení § 1045 odst. 2 Občanského zákoníku vyplývá, že se stát stává vlastníkem opuštěné věci ze zákona, originárně k okamžiku opuštění nemovité věci.

²³² KNAPP, Viktor; KNAPPOVÁ, Marta; ŠVESTKA Jiří a kol. *Občanské právo hmotné*. 3. aktualiz. a dopl. vyd. Praha: ASPI publishing, 2002, str. 306. ISBN 80-86395-28-6.

²³³ ŠVESTKA, Jiří; DVORÁK Jan; FIALA Jiří a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III (§ 976 až 1474)*. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2014, str. 145. ISBN 978-80-7478-547-4.

²³⁴ ELIÁŠ, Karel. Opuštění nemovitosti: vlastníci se bát nemusejí. In: *Cak.cz* [online]. 2012 [cit. 2016-04-27]. Dostupné z: <<http://www.cak.cz/scripts/detail.php?id=10474>>

²³⁵ U movitých věcí se jedná o neadresované právní jednání. V případě nemovitých věcí vlastníci ví, že dle § 1045 odst. 2 Občanského zákoníku připadá opuštěná nemovitá věc do vlastnictví státu. Při opuštění nemovité věci tedy nelze hovořit o neadresovaném jednostranném právním jednání vlastníka.

²³⁶ CHALUPA, Luboš. K zániku vlastnictví nemovitosti opuštěním a vzdáním se vlastnického práva. In: AK Chalupa [online]. [cit. 2016-05-08]. Dostupné z: <<http://www.akchalupa.cz/http://www.akchalupa.cz/k-zaniku-vlastnictvi-nemovitosti-oputenim-a-vzdanim-se-vlastnickeho-prava>>.

²³⁷ MÁCHA, Aleš. Opuštění nemovitosti - ano či ne? *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, 2016, 24(2), str. 52. ISSN 1210-6410.

V případě jednostranného adresného jednání o opuštění nemovité věci tedy k okamžiku jeho doručení jakémukoli orgánu státu. Následný zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí bude tedy pouze deklaratorního charakteru. Z názoru některých autorů lze dovodit, že by prohlášení mělo být doručeno ve formě návrhu na vklad spolu se způsobilou listinou přímo katastrálnímu úřadu, neboť ten by musel (pokud by nerozporoval nabytí vlastnického práva státem) bez dalšího zapsat změnu vlastnického práva v katastru nemovitostí.²³⁸ Tím by byl bez větší časové prodlevy uveden do souladu stav zápisů v katastru nemovitostí se stavem skutečným. Pokud by vlastník projevil svou vůli opustit nemovitou věc vůči jinému orgánu státu, měl by být z důvodu zásady materiální publicity katastru nemovitostí aktivní i při výmazu svého vlastnického práva a zápisu vlastnického práva státu.

§ 1050 odst. 2 Občanského zákoníku konstituuje vyvratitelnou právní domněnku, dle které se má za to, že vlastník nemovitou věc opustil, nevykonává-li k ní své vlastnické právo po dobu deseti let. Dojde-li k naplnění hypotézy této normy, stane se podmíněně vlastníkem nemovité věci stát. Onu podmíněnost je nutné chápat tak, že i po uplynutí uvedené desetileté lhůty může vlastník důkazem opaku prokázat, že jeho vlastnické právo k nemovitosti trvá (toto jeho právo vyplývá z toho, že se jedná o vyvratitelnou právní domněnku).²³⁹ Pokud vlastník nemovitosti prokáže důkazem opaku, že vlastnické právo k nemovitosti během uvedené lhůty vykonával, jeho vlastnické právo nikdy nezaniklo a stát byl v mezidobí pouze domnělým vlastníkem. Dle A. Máchy by šel důkaz opaku u nemovitosti evidované v katastru nemovitostí při existenci zásady materiální publicity katastru nemovitostí úspěšně provést pouhým předložením výpisu z katastru nemovitostí.²⁴⁰

Na výklad slovního vyjádření „nevykonává-li své vlastnické právo“ obsaženého v § 1050 odst. 2 Občanského zákoníku existuje v právní teorii dvojí názor. První názor konstatuje, že zápis nemovitosti do katastru nemovitostí konstituuje tabulární držbu

²³⁸ ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK Jan; FIALA Jiří a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III (§ 976 až 1474)*. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2014, str. 145. ISBN 978-80-7478-547-4.

²³⁹ V kontextu s právem vlastníka nemovitosti vyvrátit důkazem opaku uvedenou právní domněnku je však nutné upozornit na ustanovení § 65 odst. 9 Katastrálního zákona, který na rozdíl od Občanského zákoníku konstruuje právní fikci, dle které se po uplynutí deseti let od nabytí účinnosti Občanského zákoníku pohlíží na nemovitou věc jako na opuštěnou. O tomto ustanovení bude pojednáno v textu dále.

²⁴⁰ MÁCHA, Aleš. Opuštění nemovitosti - ano či ne? *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, 2016, 24(2), str. 52. ISSN 1210-6410.

nemovitosti, přičemž držbu lze považovat za výkon jednoho z dílčích oprávnění vlastníka tvořícího obsah vlastnického práva. Dle druhého názoru není tabulární držba výkonem vlastnického práva.²⁴¹ Dle A. Thöndela je správný tento druhý názor, neboť první názor, alespoň co se týče nemovitostí evidovaných v katastru nemovitostí, by zcela potlačil význam vlastní existence § 1050 odst. 2 Občanského zákoníku.²⁴² Zastáncem prvního názoru je K. Eliáš: „*Základní východisko NOZ je v pojetí, že již v § 3 klade důraz na zákonnou ochranu vlastnického práva a staví na domněnce, že každý si chce své vlastnictví podržet (§ 1051 NOZ). Právě pokud jde o nemovitosti, nový zákoník chrání vlastníky výrazněji než současné právo, zvláště pokud jsou řádně zapsáni do katastru nemovitostí. Je-li někdo zapsán v katastru jako vlastník, dává tím najevo, že vlastníkem je, že se svého vlastnictví zbavit nechce, protože již jeho vlastnický zápis v katastru dokazuje, že svou věc drží (...) Jde o to, že vlastník zápisem svého práva do katastru uvádí své vlastnictví ve veřejnou známost – (§ 980 NOZ) a nemovitost za opuštěnou považovat nelze*“.²⁴³ K. Eliáš dále rozvádí, že účelem právní domněnky, obsažené v § 1050 odst. 2 Občanského zákoníku, je odstranit v katastru nemovitostí stav, kdy ohledně některých nemovitostí není znám vlastník nemovitosti (v katastru je nemovitost evidována jako „pozemek bez LV“ nebo „budova bez LV“) resp. kdy údaj katastru nemovitostí týkající se vlastníka nemovitostí neumožňuje jeho dostatečnou identifikaci, způsobený tím, že se před rokem 1989 v tehdejší evidenci nemovitostí evidovaly pozemky podle uživatelů, nikoli podle vlastníků. Úprava navazující na § 1050 odst. 2 Občanského zákoníku je obsažena v § 65 Katastrálního zákona. V uvedeném ustanovení je uvedena povinnost Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových a obecního úřadu pokusit se zjistit neznámé resp. nedostatečně identifikované vlastníky nemovitostí. Pokud se skutečného vlastníka nemovitosti nepodaří zjistit do 31. prosince 2023, stanovuje § 65 odst. 9 Katastrálního zákona právní fikci, že se na takovou nemovitost pohlíží jako na opuštěnou. Tato právní fikce je ve zjevném rozporu s § 1050 odst. 2 Občanského zákoníku, který stanovuje pouze vyvratitelnou právní domněnku. Jelikož je ustanovení § 65 odst. 9 Katastrálního zákona ve vztahu speciality k § 1050 odst. 2 Občanského zákoníku, je jej nutné při aplikaci na konkrétní případ upřednostnit. Pokud tedy neznámý resp. nedostatečně identifikovaný „vlastník“ nemovitosti, která podléhá evidenci v katastru

²⁴¹ ŠVESTKA, Jiří; DVORÁK Jan; FIALA Jiří a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III (§ 976 až 1474)*. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2014, str. 160. ISBN 978-80-7478-547-4.

²⁴² ŠVESTKA, Jiří; DVORÁK Jan; FIALA Jiří a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III (§ 976 až 1474)*. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2014, str. 160 an., komentář k § 1050. ISBN 978-80-7478-547-4.

²⁴³ ELIÁŠ, Karel. Opuštění nemovitosti: vlastníci se bát nemusejí. In: *Cak.cz* [online]. 2012 [cit. 2016-04-27]. Dostupné z: <<http://www.cak.cz/scripts/detail.php?id=10474>>

nemovitostí, bude chtít počínaje 1. lednem 2024 vyvrátit domněnku obsaženou v § 1050 odst. 2 Občanského zákoníku důkazem opaku, nebude úspěšný, neboť se na takový případ musí aplikovat fikce obsažená v § 65 odst. 9 Katastrálního zákona, tj. od 1. ledna 2024 bude vlastníkem příslušné nemovitosti na základě uvedené fikce stát.

§ 3067 Občanského zákoníku stanovuje následující: „*Je-li opuštěna nemovitá věc, počne běžet doba uvedená v § 1050 odst. 2 ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona*“. Z důvodové zprávy vyplývá, že „*v zájmu ústavní konformity musí být stanoveno, že desetiletá doba (stanovená v § 1050 odst. 2 Občanského zákoníku – pozn. aut.) počne běžet až ode dne účinnosti tohoto zákona*“. Lze proto dovodit, že textace § 3067 je zavádějící, správně by měla znít následovně: *Není-li vykonáváno vlastnické právo k nemovité věci, počne běžet doba uvedená v § 1050 odst. 2 ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.*

4.3.3.4 Nabytí nemovité věci přírůstkem

Přírůstek (akcese) je považován za originární způsob nabytí vlastnického práva, kdy k nabytí vlastnického práva dochází *ipso facto*. Považuje se za něj „*vše, co přibude k vlastníkové věci, ať jako užitek, nebo plod původní věci, anebo to, co se stane z původně samostatné věci součástí věci hlavní (...) přírůstek (...) se vyznačuje tím, že k nabytí vlastnického práva zde dochází fakticky (něco naroste, narodí se mládě, přistaví se dům), aniž bylo třeba nějakého právního jednání*“.²⁴⁴ Právní nauka rozlišuje přírůstky přirozené (např. naplavenina, strž, plody), kdy ke zvětšení vlastníkově majetkové podstaty dojde na základě přírodních zákonitostí bez jeho zásahu, dále přírůstky umělé (např. realizace stavby), kdy ke zvětšení majetkové podstaty vlastníka dojde s přispěním vlastníka, a smíšené (např. osázení pozemku cizími rostlinami).

A. Přirozené přírůstky nemovité věci

Ustanovení ohledně nabytí vlastnického práva k nemovitostem v důsledku přírůstku jsou do Občanského zákoníku převzata pouze s některými dílčími úpravami

²⁴⁴ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář*. 1. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2013, str. 282. ISBN 978-80-7400-499-5.

z OZO.²⁴⁵ Za přirozený přírůstek pozemku je v Občanském zákoníku považována naplavenina, strž a vznik ostrova.

Úprava naplaveniny obsažená v § 1068 Občanském zákoníku v zásadě kopíruje úpravu obsaženou v § 411 OZO („*Půda, kterou voda nepozorovaně připlaví ke břehu, náleží vlastníku břehu*“). Naplaveninou se rozumí zemina naplavená na břeh volně tekoucího vodního toku, ke které nesmí dojít v důsledku činnosti člověka. Naplavenina obvykle vzniká dlouhodobě v důsledku odplavování zeminy či jiného materiálu z horních míst vodního toku. O naplaveninu tedy nepůjde v případě jezera, rybníku nebo umělé nádrže. Ve světle výkladu § 411 OZO by mělo být jedno, zda se bude jednat o naplaveninu horizontální, či vertikální. Pokud však bude naplavenina pod úrovní normální hladiny toku, nebude se jednat o přírůstek nemovité věci, ale o pouhý nános řečiště, který je ve vlastnictví vlastníka vodního koryta („*Naplavenina přibude k pozemku, jakmile trvale přesahuje hladinu střední vody, pod touto hladinou patří ke korytu toku*“).²⁴⁶ Pokud by v důsledku naplaveniny mělo dojít k vertikálnímu zvětšení pobřežního pozemku, vyplývá z uvedeného, že naplavenina musí být tak mocná, aby vyčnívala nad obvyklou hladinu vodního toku a horizontálně musí tvořit jeden celek s pobřežním pozemkem. Z hlediska evidence pozemků v katastru nemovitostí bude naplavenina vzhledem k dikci zákona rozšířením původní pobřežní parcely. Ustanovení druhé věty § 1068 Občanského zákoníku stanovuje, že se ustanovení o naplavenině použije obdobně i na přírůstky vzniklé působením větru nebo přírodních sil. Důvodem uvedeného ustanovení jsou zkušenosti s možnými větrnými uloženinami u tzv. soliflukčních sedimentů. Pokud jde o jiné síly, napadne každého zřejmě vulkanická činnost. Ta bude vzhledem ke geografickému umístění České republiky zřejmě vyloučena. Reálně do úvahy připadají pouze tzv. svahové uloženiny, které vznikají postupným sesouváním nadložních navětralých vrstev po pevném podloží.²⁴⁷

Strží rozumí § 1069 Občanského zákoníku velkou a rozeznatelnou část pozemku, kterou vodní tok odplavil k jinému břehu. Musí však dojít ke spojení odplavené části

²⁴⁵ Z uvedeného důvodu budou moci být tato ustanovení v zásadě interpretována shodně s dobovou interpretací ustanovení OZO.

²⁴⁶ SEDLÁČEK, Jaromír; SPÁČIL, Jiří (ed.). *Vlastnické právo*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2012, str. 261. ISBN 978-80-7357-758-2.

²⁴⁷ ŠVESTKA, Jiří; DVORÁK Jan; FIALA Jiří a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III (§ 976 až 1474)*. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2014, str. 195. ISBN 978-80-7478-547-4.

pozemku s pozemkem u jiného břehu. V opačném případě by se totiž jednalo o ostrov (viz dále). Úprava obsažná v § 1069 Občanského zákoníku vychází z § 412 OZO, v zásadě se opět jedná o převzetí textu. Na rozdíl od naplaveniny je pro strž stanovena v zákoně možnost původního vlastníka strže uplatnit k odplavenému pozemku jeho vlastnické právo. Toto právo musí vlastník uplatnit v jednoroční prekluzivní lhůtě, jejíž počátek se počítá od vzniku strže.

§ 1070 Občanského zákoníku upravuje situace vzniku ostrova. K tomu může dojít buď v důsledku strže (tedy za situace, kdy se strž nespojí s pozemkem na jiném břehu) nebo z jiných důvodů např. pokud voda v korytě se stálými účinky vyschne, nebo se rozdělí do dvou proudů, případně pokud se naplavenina nespojí ani s jedním z břehů vodního toku). Pokud vznikne ostrov v důsledku strže, stává se vlastníkem ostrova vlastník původního pozemku, od kterého se strž oddělila. V ostatních případech náleží ostrov vlastníkovi vodního koryta. Platná úprava se tak odklání od ustanovení původního § 407 OZO (*„Vznikne-li uprostřed vody ostrov, jsou vlastníci pozemků, které na obou březích podél ostrova leží, výlučně oprávněni přivlastniti si vzniklý ostrov dvěma stejnými díly a rozdělití sobě podle délky svých pozemků. Vznikne-li ostrov v jedné polovici vody, má naň vlastník bližšího břehu sám nárok. Ostrovy ve splavných řekách zůstávají vyhrazeny státu“*).

§ 1071 Občanského zákoníku v návaznosti na úpravu vlastnických práv k naplavenině, strži a ostrovu řeší vlastnictví vodního koryta (tj. pozemku pod novou vodní trasou) vzniklého v důsledku vzniku strže či vzniku ostrova. Vlastnické právo v uvedených případech přísluší vlastníkovi původního koryta.

K výkladu týkajícího se přirozeného přírůstku nemovitostí je nutné poukázat i na § 1066 Občanského zákoníku, dle kterého plody, které pozemek vydává sám od sebe, aniž je obděláván, náleží vlastníkovi pozemku a § 1067 Občanského zákoníku, dle kterého strom náleží tomu, z jehož pozemku vyrůstá kmen. Druhé ustanovení vyjasňuje interpretaci superficiální zásady v případech, kdy kmen stromu je sice situován výlučně na pozemku jednoho vlastníka, kořeny stromu však přesahují i na sousední pozemek. V situaci, kdy kmen stromu vyrůstá na hranici různých pozemků (tedy dvou, teoreticky však i vícero), je strom společný všem vlastníkům (z hlediska superficiální zásady je tedy

součástí všech pozemků, ze kterého vyrůstá kmen). V Občanském zákoníku, narozdíl od § 421 OZO, je správně použito slovní spojení „strom náleží“, protože v případě existence superficiální zásady nelze hovořit o vlastnictví resp. spoluvlastnictví stromu. Druhou větu uvedeného ustanovení je tedy nutné chápat tak, že vlastníci sousedních pozemků, mezi kterými je vysazen hraniční strom, mají práva k tomuto stromu (včetně práva na plody) obdobná těm, která by měli, pokud by byl strom v jejich spoluvlastnictví.

B. Umělé přírůstky nemovité věci

Jelikož je jednou ze základních zásad Občanského zákoníku zásada *superficies solo cedit*, považuje se zhotovení stavby za nabytí nemovité věci přírůstkem (k pozemku). Stavba se stává součástí pozemku, a tím dochází k rozšíření vlastnictví vlastníka pozemku. O přírůstek půjde při jakémkoli způsobu provedení stavby, tedy zastavění, vestavění, přistavění či nadstavbě. Otázkou je, co se stane, pokud je do stavby vestavěn materiál, který není ve vlastnictví stavebníka, a dále jaký bude následek toho, že stavebník není vlastníkem pozemku, na kterém je stavba realizována, ani k němu nemá zřízeno žádné jiné právo za účelem realizace stavby. Na tyto otázky dávají odpověď §§ 1083 až 1087 Občanského zákoníku. Důvodová zpráva k Občanskému zákoníku k uvedeným ustanovením uvádí: „Zvláštní význam v těchto souvislostech má, jednal-li ten, kdo neoprávněně zasáhl do cizího vlastnického práva v dobré víře (...). Osobu, která v dobré víře nebyla, se navrhuje postihnout výrazněji, než toho, kdo jednal dobromyslně – kdo zasáhl do vlastnictví cizího pozemku, aniž byl v dobré víře, bude nucen odstranit závadný stav, ledaže si strany ujednají jiné řešení“.

§§ 1083 odst. 1 a 1084 odst. 1 Občanského zákoníku obsahují zásadu *inaedificatio solo cedit*. Z uvedené zásady vyplývá, že se vlastníkem stavby stane vždy vlastník pozemku, na kterém je stavba zhotovována, bez ohledu na to, zda je stavebníkem vlastník pozemku či jiný subjekt nebo zda je stavba realizována z vlastního nebo cizího materiálu.²⁴⁸

²⁴⁸ PETR, Bohuslav. *Nabývání vlastnictví originálním způsobem*. Vyd. 1. V Praze: C. H. Beck, 2011, str. 36. ISBN 978-80-7400-332-5.

§ 1083 Občanského zákoníku řeší situaci, kdy je stavba zhotovována z materiálu, který objektivně nepatří stavebníkovi (může se tak stát omylem, ale i z nedbalosti). I v takovém případě zákon stanoví, že stavba je součástí pozemku, přičemž vlastník pozemku má povinnost nahradit vlastníku užití věci její hodnotu (tj. obvyklou cenu – viz § 492 odst. 1 Občanského zákoníku). Pokud nebyl stavebník při užití cizí věci (materiálu) v dobré víře, že je cizí věc (materiál) jeho vlastnictvím, má vedle povinnosti uhradit původnímu vlastníku věci její hodnotu rovněž povinnost uhradit mu ušlý zisk (*lucrum cessans*). Původní vlastník nemá vůči stavebníkovi ve zlé víře (*mala fidei*) nárok na náhradu skutečné škody potud, pokud její výše nedosahuje hodnoty věci, kterou stavebník původnímu vlastníku věci uhradil. Přesahuje-li výše skutečné škody hodnotu vestavěné věci, má původní vlastník věci vůči stavebníkovi ve zlé víře nárok na úhradu tohoto rozdílu. § 1083 odst. 1 Občanského zákoníku hovoří explicitně pouze o situaci, kdy z cizího materiálu staví vlastník pozemku. Neřeší situaci, kdy je stavebník osoba odlišná od vlastníka pozemku. Jelikož dle § 1084 odst. 1 Občanského zákoníku připadá stavba realizovaná na cizím majetku vlastníku pozemku, má autor této práce za to, že i v tomto případě náleží původnímu vlastníku materiálu od vlastníka pozemku náhrada podle § 1083 odst. 1 Občanského zákoníku, i když to nebyl vlastník pozemku, kdo použil cizí věc pro stavbu (analogie legis). Ušlý zisk a případně skutečnou škodu však bude moci původní vlastník materiálu požadovat pouze po stavebníkovi, neboť § 1083 odst. 2 Občanského zákoníku již nehovoří o vlastníku pozemku, ale pouze o osobě, která použila cizí věc pro stavbu ve zlé víře. Skutečnost, že vlastník pozemku poskytne původnímu vlastníku materiálu určité plnění za vestavěnou věc, bude muset být reflektována v rámci vypořádání mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku dle § 1084 odst. 2 Občanského zákoníku. Další otázkou je, zda se vzhledem k dikci Občanského zákoníku, který hovoří v § 1083 odst. 1 o vlastníku pozemku, vztahuje toto ustanovení i na poctivého držitele pozemku (§ 996 Občanského zákoníku). Vzhledem k dikci § 996 Občanského zákoníku je nutné na tuto otázku odpovědět kladně.²⁴⁹

§ 1084 odst. 1 Občanského zákoníku řeší vlastnický status tzv. neoprávněné stavby (tj. stavby, která je postavená na cizím pozemku bez oprávnění stavebníka tak učinit).²⁵⁰

²⁴⁹ ŠVESTKA, Jiří; DVORÁK Jan; FIALA Jiří a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III (§ 976 až 1474)*. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2014, str. 222. ISBN 978-80-7478-547-4.

²⁵⁰ Pojem neoprávněná stavba je nutné odlišovat od pojmu stavby „černé“, kterým se rozumí realizace stavby bez patřičného veřejnoprávního povolení.

Inspirací pro uvedené ustanovení byl § 418 OZO.²⁵¹ Neoprávněná stavba připadá vlastníkovu pozemku. Nezáleží, v jakém stádiu rozestavěnosti se bude neoprávněná stavba nacházet, vlastník pozemku se stává vlastníkem materiálu tak, jak bude docházet ke spojování materiálu s pozemkem. Vzhledem k zásadě *superficies solo cedit* uvedené ustanovení není žádným překvapením, v zásadě pouze potvrzuje stav obsažený v § 506 odst. 1 Občanského zákoníku. Podíváme-li se však na ustanovení pozorněji, zjistíme, že se má aplikovat na jakékoli stavby, tedy i na stavby, pro které Občanský zákoník připouští výjimku ze superficiální zásady (tedy např. dočasné stavby, stavby inženýrských sítí, apod.). Dikce uvedeného ustanovení totiž nijak nelimituje obsah pojmu stavby. Navíc, dispozice právní normy obsažená v ustanovení § 1084 odst. 1 Občanského zákoníku nehovoří o tom, že se stavba zřízená na cizím pozemku stává součástí pozemku. Stanoví pouze to, že stavba na cizím pozemku připadá vlastníkovu pozemku. U staveb, které se dle Občanského zákoníku nestávají součástí pozemku, bude rozhodující, kdy se stavba stává věcí v občanskoprávním smyslu. V souladu s konstantní judikaturou Nejvyššího soudu ČR²⁵² to bude k okamžiku, kdy je stavba v takové fázi rozestavěnosti, že je rozeznatelný její půdorys a dispozice prvního nadzemního podlaží. K tomuto okamžiku tedy vlastník pozemku nabude vlastnictví ke stavbě, která není součástí pozemku.

Vlastník pozemku, kterému připadne neoprávněná stavba, je povinen nahradit stavebníkovi, který zřídil neoprávněnou stavbu v dobré víře, náklady účelně vynaložené na realizaci takové stavby. Účelně vynaložené náklady je nutné chápat jako náklady, které byly objektivně nutně a užitečně vynaloženy stavebníkem na realizaci stavby. Pokud stavebník v dobré víře nebyl, nehradí mu vlastník pozemku účelně vynaložené náklady na stavbu, ale pouze to, o co se reálně zvýšila hodnota pozemku v důsledku stavby (stavebník je se svými nároky postaven na roveň nepřikázanému jednateli).

Vlastník pozemku, na kterém byla zřízena neoprávněná stavba, může navrhnout soudu, aby na náklady stavebníka byla stavba z jeho pozemku odstraněna a pozemek

²⁵¹ „Naopak, stavil-li někdo ze své hmoty bez vědomí a vůle vlastníkovu na půdě cizí, připadne stavení vlastníkovu půdy. Stavitel poctivý může žádati náhradu nákladů nutných a užitečných; ke staviteli nepoctivému jest se zachovati jako k jednateli nezmocněnému. Věděl-li vlastník půdy o stavbě a staviteli poctivému ji hned nezakázal, může žádati za půdu jen obecnou cenu“.

²⁵² Např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. února 2001, sp. zn. 20 Cdo 931/99, nebo rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 5. února 2002, sp. zn. 22 Cdo 2534/2000.

uveden do původního stavu. Ze znění § 1085 Občanského zákoníku vyplývá, že soud nemusí takovému návrhu vyhovět. Soud musí při rozhodnutí o návrhu vlastníka pozemku zohlednit i to, zda ke zřízení stavby na cizím pozemku došlo v dobré víře. Za účinnosti OZ 1964 bylo pro posouzení, zda má být neoprávněná stavba z pozemku ve vlastnictví jiné osoby odstraněna, rozhodující, zda odstranění stavby bylo účelné (§ 135c OZ 1964). Pokud toto odstranění účelné nebylo, přikazovaly soudy stavbu do vlastnictví vlastníka pozemku, pokud s tím tento souhlasil. Kritériem pro to, zda má být stavba za účinnosti OZ 1964 odstraněna, byla tedy účelnost.²⁵³ Účelnost jako kritérium pro rozhodování soudu o odstranění stavby v § 1085 Občanského zákoníku uvedena není, soud má zohledňovat pouze dobrou víru stavebníka. I přesto bude účelnost odstranění stavby v rozhodování soudů hrát dozajisté svou roli. Pro rozhodování soudu budou rozhodná dozajisté i další kritéria. Příkladem lze uvést rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 4. února 2011, sp. zn. 22 Cdo 4667/2010, jehož právní věta zní: *„Při rozhodování o odstranění neoprávněné stavby soud přihlíží zejména k povaze a rozsahu hospodářské ztráty, která by odstraněním stavby vznikla, k tomu, zda vlastník stavby a jeho rodina ve stavbě bydlí či nikoliv, jaký je rozsah zastavěného pozemku, jakož i k tomu, zda vlastník stavby věděl, že staví na cizím pozemku. Soud musí porovnat hospodářskou a jinou ztrátu, která by odstraněním stavby vznikla, se zájmem na dalším využití stavby. Je třeba přihlídnout i k důvodům, pro které vlastník pozemku řádně nezakročil proti neoprávněné stavbě v době její realizace, a pokud vlastník pozemku o neoprávněné stavbě věděl, též k době, která od zřízení uplynula“*. Vzhledem k dikci § 1086 Občanského zákoníku, zásadě *vigilantibus iura*²⁵⁴ a druhé větě § 1085 Občanského zákoníku nebudou soudy s vysokou pravděpodobností vyhovovat návrhům vlastníků pozemků na odstranění stavby podle § 1085 Občanského zákoníku v situaci, kdy bude stavebník neoprávněnou stavbu zřizovat v dobré víře a kdy bude vlastník pozemku o zřizování takové stavby vědět a bez zbytečného odkladu proti tomuto zřizování nezakročí.

Pokud stavebník stavěl neoprávněnou stavbu na cizím pozemku v dobré víře, může se domáhat vůči vlastníkovu pozemku, který o zřizování stavby věděl a bez zbytečného

²⁵³ Blíže k účelnosti odstranění stavby srov. KRÁLÍK, Michal. Stavby na cizím pozemku v judikatuře Nejvyššího soudu České republiky. Soudní rozhledy. Praha: C. H. Beck, 2011, 17(10), str. 357. ISSN 1211-4405.

²⁵⁴ Práva náležejí bdělým.

odkladu ji nezakázal²⁵⁵, aby mu pozemek prodal za obvyklou cenu (§ 1086 odst. 1 Občanského zákoníku). Vlastník pozemku má rovněž právo po stavebníkovi požadovat, aby pozemek za obvyklou cenu koupil.²⁵⁶ Pokud se nedohodnou, má jak vlastník pozemku, tak stavebník aktivní žalobní legitimaci k podání žalobního návrhu na přikázání pozemku do vlastnictví stavebníka. Soud v takovém případě rozhodne i o výši náhrady, kterou bude muset stavebník vlastníkovu pozemku uhradit. Otázkou zůstává rozsah nabytí vlastnictví k dotčenému pozemku. Budou dozajisté existovat situace, kdy plocha zastavěná stavbou bude představovat pouze část (mnohdy i zanedbatelnou) pozemku vlastníka. Vznikne i v takovém případě zřizovateli stavby právo resp. povinnost na odkoupení celého pozemku? Extenzivní výklad § 1086 Občanského zákoníku by uvedený závěr připouštěl. Vzhledem k tomu, že však uvedené ustanovení vychází z § 418 OZO, bude zřejmě nutné vycházet i z judikatury k tomuto ustanovení se vztahující, konkrétně z rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 31. října 1923, sp. zn. Rv II 335/23, dle kterého „*Poctivý stavebník nabyvá vlastnictví staveniště jen v mezích stavby, nikoliv i okolní plochy, byť i snad pro budovu potřebné. Předpis § 418 obč. zák. netýká se ani ohrad ani budov přenosných, ani prohlubní (studní a pod.)*“. Podíváme-li se na celou věc prizmatem vlastníka pozemku, nemusí být pro něj řešení obsažené ve výše uvedeném judikátu řešením dostatečným v situacích, kdy realizací stavby dojde k faktickému znehodnocení zbytku pozemku (např. vyčerpaný koeficient zastavěnosti neumožňující na zbytku pozemku další výstavbu). Vzhledem k složitosti celé otázky a množství možných situací není v současné chvíli možné učinit jednoznačný závěr o tom, jakým směrem by se měl soud při svém rozhodnutí ubírat, jednoznačně však bude muset vždy posuzovat všechny okolnosti konkrétního případu (např. poměr zastavěné plochy stavby k celkové velikosti pozemku, využití koeficientu zastavěnosti příp. zeleně pro dané území apod.).

Je otázkou, zda se ustanovení Občanského zákoníku o vypořádání situace vzniklé z neoprávněné stavby použijí i na neoprávněnou stavbu vzniklou před nabytím účinnosti Občanského zákoníku. V přechodných ustanoveních Občanského zákoníku tato otázka není konkrétně řešena, řeší se v nich pouze vlastnický režim již existujících staveb na

²⁵⁵ Pro demonstraci zákazu postačí jednostranný projev vůle vlastníka pozemku v jakékoli formě.

²⁵⁶ Zákodárce čerpal inspiraci u uvedeného ustanovení zřejmě z rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. listopadu 2000, sp. zn. 22 Cdo 1627/99, dle kterého „*Jestliže s tím souhlasí vlastník pozemku, lze při rozhodování dle § 135c obč. zák. pozemek zastavěný neoprávněnou stavbou přikázat za náhradu do vlastnictví stavebníka, a to i proti jeho vůli*“.

cizích pozemcích. Režim zachování odděleného vlastnictví staveb a pozemků v případě, že byly v rukou odlišných vlastníků před nabytím účinnosti Občanského zákoníku, byl při znovuzavedení superficiální zásady jediný možný, jiné řešení by bylo v rozporu s článkem 11 Listiny. Z uvedeného důvodu jsou pro neoprávněné stavby zřízené před nabytím účinnosti Občanského zákoníku nepoužitelná ustanovení Občanského zákoníku o vypořádání neoprávněné stavby, neboť na jejich základě se vlastníkem neoprávněné stavby stává vlastník pozemku (pokud by se jím měl stát stavebník, musel by mu ji soud přikázat). Pro případy řešení uvedené situace bude tedy nutné vyjít z intertemporálního ustanovení § 3028 odst. 2 („*Není-li dále stanoveno jinak, řídí se ustanoveními tohoto zákona i právní poměry týkající se práv osobních, rodinných a věcných; jejich vznik, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona (Občanského zákoníku – pozn. aut.) se však posuzují podle dosavadních právních předpisů*“). Jelikož hovoříme o situaci, kdy neoprávněná stavba vznikla před nabytím účinnosti Občanského zákoníku, vznikly i nároky stran na vypořádání takové neoprávněné stavby před nabytím účinnosti Občanského zákoníku. Proto bude nutné při vypořádání neoprávněné stavby postupovat podle § 135c OZ 1964. Lze uzavřít, že pro posouzení, zda se bude při vypořádání neoprávněné stavby postupovat podle Občanského zákoníku či podle OZ 1964, bude rozhodující okamžik vzniku nároku na vypořádání neoprávněné stavby.²⁵⁷

Mohou ovšem nastat i situace, kdy je stavba postavena na cizím pozemku i jen z části. I v takovém případě se jedná o stavbu neoprávněnou. Občanský zákoník pro tyto situace užívá termínu přestavek. K řešení uvedené situace nemají sloužit obecná ustanovení Občanského zákoníku o vypořádání neoprávněné stavby, ale speciální ustanovení § 1087 odst. 1 Občanského zákoníku, podle kterého „*Zasahuje-li trvalá stavba zřízená na vlastním pozemku jen malou částí na malou část cizího pozemku, stane se část pozemku zastavěného přestavkem vlastnictvím zřizovatele stavby; to neplatí, nestavěl-li zřizovatel stavby v dobré víře*“. Z dikce uvedeného ustanovení vyplývá, že stavba musí zasahovat na sousední cizí pozemek pouze nepatrnou částí. Stavba by měla rovněž zasahovat pouze nepatrnou část sousedního pozemku. M. Králík je toho názoru, že

²⁵⁷ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář*. 1. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2013, str. 1235. ISBN 978-80-7400-499-5.

se jedná o rozmezí 5 až 8 % zastavěné plochy resp. plochy sousedního pozemku.²⁵⁸ Vždy však bude záležet na okolnostech konkrétního případu. Další podmínkou je, že stavebník realizoval část stavby na sousedním pozemku v dobré víře. O přestavek půjde pouze v případě, kdy stavba zasáhne cizí pozemek tím, že na něm bude z nepatrné části umístěna. Pokud však stavba pouze zasahuje nad cizí pozemek (např. balkonem ve vyšších poschodích), bude nutné situaci posoudit podle ustanoveních o imisích. Jestliže budou všechny podmínky naplněny, stane se stavebník, který stavěl v dobré víře, že může část stavby na sousedním pozemku umístit, vlastníkem části cizího pozemku zastavěného přestavkem. Zároveň však bude muset uhradit vlastníkovu pozemku za část pozemku zastavěnou přestavkem obvyklou cenu. Nedojde-li k naplnění podmínek přestavku (tj. stavba bude zasahovat na sousední pozemek více, než je přípustno, nebo zabere větší část sousedního pozemku, než je přípustno, nebo pokud stavebník umístí část stavby na sousední pozemek úmyslně), bude muset být situace posouzena podle ustanovení §§ 1084 až 1086 Občanského zákoníku (tj. dle obecných pravidel o vypořádání neoprávněné stavby). Autor této práce se v praxi často setkává se situacemi, kdy je poměrně stará stavba částečně umístěna na cizích pozemcích, aniž by měl tuto situaci vlastník nemovitosti jakkoli právně ošetřenou. Ve většině případů se jedná zřejmě o situace, kdy stavbu nemovitosti realizoval právní předchůdce současného vlastníka nemovitosti ještě před nabytím účinnosti Občanského zákoníku. Dle názoru autora se i na tyto situace bude muset nahlížet stejně jako na případy, kdy byla neoprávněná stavba zcela umístěna na cizím pozemku před nabytím účinnosti Občanského zákoníku. Jinými slovy, na majetkové vypořádání mezi vlastníkem stavby a vlastníkem pozemku, na kterém je stavba částečně umístěna, se nebude moci použít ustanovení Občanského zákoníku o přestavku. Při vypořádání se tedy bude muset postupovat podle § 135c OZ 1964.

4.3.3.5 Smíšené přírůstky nemovité věci

I ohledně smíšeného přírůstku (tedy přírůstku, který vznikl z části v důsledku lidské činnosti a z části z důvodu působení přírodních sil) se Občanský zákoník inspiroval v OZO, konkrétně jeho § 420. Ve svém § 1088 považuje Občanský zákoník za smíšený přírůstek pozemku to, co přibude v důsledku osetí pozemku cizím semenem nebo osázení cizími rostlinami. Rostliny vlastníkovu pozemku však náleží teprve poté, co zapustí

²⁵⁸ Názor prezentovaný soudcem Nejvyššího soudu ČR, Mgr. Michalem Králíkem, Ph.D., na semináři s názvem „Stavby a nemovitosti v novém občanském zákoníku“ konaném dne 17. prosince 2015.

kořeny. Vlastník pozemku je povinen nahradit původnímu vlastníkovu semene resp. rostlin jejich obvyklou hodnotu, tedy tržní cenu v místě a čase. Pokud nebyl v dobré víře, že mu semeno resp. rostliny patří, je povinen původnímu vlastníkovu semene resp. rostlin nahradit i škodu ve výši přesahující obvyklou cenu semene resp. rostlin, a dále i ušlý zisk.

4.3.3.6 Nabytí nemovité věci jejím zhotovením

V případě stavební realizace stavby se jedná se o originární způsob nabytí vlastnického práva k nemovité věci. Jelikož je Občanský zákoník postaven na zásadě *superficies solo cedit*, přichází tento způsob nabytí nemovitosti do úvahy pouze v situacích, kdy Občanský zákoník umožňuje existenci samostatné stavby, coby předmětu právních vztahů. Půjde např. o dočasnou stavbu, podzemní stavbu se samostatným určením, určité druhy pozemních komunikací, inženýrské sítě apod. Při zhotovování takové stavby mohou nastat dvě situace. Buďto zhotovitel vytváří věc pro sebe, anebo ji vytváří pro jiného na základě smlouvy o dílo. V druhém případě se stává vlastníkem zhotovované stavby objednatel²⁵⁹, neboť k realizaci díla dochází na pozemku objednatele resp. na pozemku, který za daným účelem objednatel opatřil (§ 2599 odst. 1 Občanského zákoníku). Pro posouzení okamžiku vzniku stavby bude rozhodný okamžik, ke kterému se stavba stane samostatnou věcí v právním smyslu. Tímto okamžikem je dle rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 5. února 2002, sp. zn. 22 Cdo 2534/2000, „*okamžik, v němž je stavba vybudována minimálně do takového stadia, od něhož počínaje všechny další stavební práce směřují již k dokončení takto druhově i individuálně určené věci. K tomu u nadzemních staveb dochází vytvořením stavu, kdy je již jednoznačně a nezaměnitelným způsobem patrné alespoň dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží*“.²⁶⁰ Pravidlo obsažené v uvedeném rozsudku lze použít i na zánik stavby coby samostatné věci v právním smyslu. Má tedy i zásadní vliv na posuzování přestaveb, různých přístavků apod.²⁶¹ K tomu B. Petr dodává, že „*Vlastnictví ke stavbě tedy nelze nabýt zpracováním či přestavěním, protože buďto původní stavba zanikla a vznikla stavba nová, anebo je zde*

²⁵⁹ S výjimkou případů, kdy by se jednalo o neoprávněnou stavbu – více viz kapitola 4.3.3.4 písm. B) této práce.

²⁶⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 5. února 2002, sp. zn. 22 Cdo 2534/2000.

²⁶¹ Pokud dojde v rámci uvedeného pravidla k destrukci obvodového zdiva stavby pod úroveň stropu nad prvním podlažím při současném odstranění zdiva příček, nebude se již moci jednat o přestavbu stávající stavby, neboť nadzemní stavba coby samostatná věc v právním smyslu tímto okamžikem zanikne.

*identita a kontinuita vlastnického práva k původní stavbě (srovnej např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 761/2001)“.*²⁶²

4.3.3.7 Nabytí vlastnického práva k nemovitosti děděním

K nabytí vlastnického práva k nemovitosti dochází i v důsledku smrti zůstavitele, pokud tato nemovitost tvoří jeho pozůstalost. Subjekt práva získá vlastnické právo k nemovitosti, protože je dědicem zůstavitele, anebo protože mu byl zůstavitelem zřízen odkaz coby pohledávka na vydání nemovité věci. Smrtí zůstavitele vzniká dědici dědické právo. Pro okamžik nabytí vlastnického práva k nemovitosti bude rozhodné, zda dědic nabývá vlastnické právo ze zákona (v tomto případě jej nabývá smrtí zůstavitele) nebo na základě dědické smlouvy či závěti (v těchto případech to může být i později, pokud je pro dědění stanovena podmínka či doložka času). Podmínkou nabytí dědictví je, že nabytí dědictví musí být dědici potvrzeno usnesením soudu. Soud potvrzuje nabytí dědictví s účinností ke dni vzniku dědického práva (tedy k okamžiku smrti zůstavitele) či k pozdějšímu okamžiku, pokud bylo dědické právo odsunuto podmínkou, doložkou času či jinak. V případě zřízení odkazu je pro nabytí vlastnického práva odkazovníka k nemovitosti tvořící odkaz ve smyslu § 1621 Občanského zákoníku potřeba vydání prohlášení vykonavatele závěti resp. osoby obtížené odkazem s úředně ověřeným podpisem a vklad vlastnického práva odkazovníka k předmětné nemovitosti do katastru nemovitostí. Odkazovník nabývá vlastnické právo k nemovitosti okamžikem provedení vkladu do katastru nemovitostí, a to k okamžiku podání návrhu na vklad. Tento závěr lze dovodit z § 1621 odst. 1 Občanského zákoníku, dle kterého odkazovník nabývá odkázanou věc způsobem, jakým se nabývá vlastnické právo.

4.3.3.8 Nabytí nemovité věci ze zákona

Tento způsob nabytí vlastnického práva by v demokratické společnosti, jejíž fungování je založeno na konceptu právního státu, měl být zcela výjimečný. K nabytí vlastnického práva *ex lege* dochází k okamžiku nabytí účinnosti příslušného zákona. Jako příklad z minulosti lze uvést nabytí vlastnického práva k pozemku v osobním užívání

²⁶² PETR, Bohuslav. *Nabývání vlastnictví originálním způsobem*. Vyd. 1. V Praze: C. H. Beck, 2011, str. 36. ISBN 978-80-7400-332-5.

fyzické osoby v souladu s § 872 OZ 1964.²⁶³ Uvedený způsob nabytí vlastnického práva k nemovité věci je nutný odlišovat od nabytí nemovité věci na základě zákona. Při nabytí vlastnického práva na základě zákona dochází k nabytí vlastnického práva v důsledku určitého právního jednání účastníků právního vztahu či v důsledku toho, že nastala určitá zákonem předpokládaná skutečnost či událost, se kterou zákon nabytí vlastnického práva spojuje. Při nabytí vlastnického práva ze zákona je takovou skutečností, se kterou zákon spojuje nabytí vlastnického práva, zákon sám.

4.3.3.9 Nabytí nemovité věci rozhodnutím státního orgánu

Vlastnictví k nemovité věci vzniká na základě výroku soudního resp. správního orgánu obsaženého v jeho rozhodnutí. Podmínkou je, že toto rozhodnutí je konstitutivní povahy.²⁶⁴ Příkladem nabytí vlastnického práva na základě soudního rozhodnutí je nabytí vlastnického práva stavebníka k pozemku v případě neoprávněné stavby (§ 1086 odst. 2 Občanského zákoníku), nabytí vlastnického práva k pozemku v důsledku rozhodnutí soudu o stanovení dosud nezjistitelné hranice mezi pozemky (§ 1028 Občanského zákoníku) nebo nabytí vlastnického práva k nemovitosti restituované podle zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku. Příkladem nabytí nemovitosti na základě rozhodnutí správního orgánu je nabytí vlastnického práva k vyvlastňované nemovitosti.²⁶⁵ Vlastnické právo se v souladu s § 1114 Občanského zákoníku nabývá ke dni, který je určen v příslušném rozhodnutí. Pokud takový den není určen, pak je takovým okamžikem den, kdy příslušné rozhodnutí nabude právní moci. Nabývá-li se na základě rozhodnutí nemovitost evidovaná v katastru nemovitostí, má zápis do katastru nemovitostí v takovém případě pouze deklaratorní (evidenční) účinky.

²⁶³ KNAPP, Viktor; KNAPPOVÁ, Marta; ŠVESTKA Jiří a kol. *Občanské právo hmotné*. 3. aktualiz. a dopl. vyd. Praha: ASPI publishing, 2002, str. 309. ISBN 80-86395-28-6.

²⁶⁴ DVOŘÁK, Jan; ŠVESTKA Jiří a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2015, str. 64. ISBN 978-80-7478-935-9.

²⁶⁵ Vyvlastnění je podrobně rozebráno v kapitole 4.2 této práce.

4.3.4 Zánik vlastnického práva k nemovitostem

Právní nauka rozlišuje mezi zánikem vlastnického práva absolutním a zánikem vlastnického práva relativním.²⁶⁶ O absolutní zánik vlastnického práva k nemovité věci se jedná v případě, kdy nemovitost přestává právně existovat. Bude se tedy jednat o případy zániku, případně zničení staveb (z logiky věci se uvedené nemůže týkat vlastnického práva k pozemkům). Z pohledu zániku staveb je důležitý judikát Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. února 2001, sp. zn. 20 Cdo 931/99, dle kterého *„Nadzemní stavba zaniká a přestává být věcí v právním smyslu tehdy, není-li již patrné dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží původní stavby, tj. zpravidla destrukcí obvodového zdiva pod úroveň stropu nad prvním podlažím obvykle při současném odstranění zdiva příček; objem nově zbudovaných konstrukcí na místě - základech - původní stavby je v této souvislosti nerozhodný“*.

Zánikem relativním se rozumí stav, kdy vlastnické právo konkrétního subjektu k nemovitosti zanikne z toho důvodu, že jej nabude někdo jiný (např. v důsledku smluvního zcizení nemovitosti, smrti vlastníka, vyvlastnění apod.). Vzhledem ke korelaci pojmů vzniku vlastnického práva a zániku vlastnického práva Občanský zákoník jednotlivé způsoby zániku vlastnického práva nevyjmenovává. Pokud totiž dojde např. k nabytí vlastnického práva na základě smlouvy, zároveň této skutečnosti odpovídá zánik vlastnického práva k věci původního vlastníka.

K zániku vlastnického práva obecně nemůže dojít v důsledku jeho promlčení. To je dáno mj. tím, že je vlastnické právo Listinou považováno za základní právo resp. svobodu, a je proto mj. nepromlčitelné.

²⁶⁶ KNAPP, Viktor; KNAPPOVÁ, Marta; ŠVESTKA Jiří a kol. *Občanské právo hmotné*. 3. aktualiz. a dopl. vyd. Praha: ASPI publishing, 2002, str. 374. ISBN 80-86395-28-6.

4.3.5 Problematické otázky, které mohou vzniknout při převodu vlastnického práva k nemovitostem

4.3.5.1 Duplicitní zápis vlastnického práva

Duplicitním zápisem vlastnického práva v katastru nemovitostí se rozumí stav, kdy je v katastru nemovitostí zapsáno ohledně vlastnictví konkrétní nemovitosti vlastnické právo vícero výlučných vlastníků, aniž by tito vlastníci byly spoluvlastníky takové nemovitosti. Duplicitní zápisy vlastnického práva vznikaly v situaci, kdy katastrální úřad měl k dispozici více listin, jimiž byl vázán, přičemž každá listina prokazovala vlastnické právo ke stejné nemovitosti jiného subjektu.²⁶⁷ V takovém případě katastrální úřad založil pro tyto subjekty společný list vlastnictví, na kterém vyznačil duplicitní zápis vlastnického práva.²⁶⁸ Důvodem zápisu duplicitního vlastnictví do katastru nemovitostí byl fakt, že katastrální úřad nemohl závazně rozhodnout o tom, kdo je skutečným vlastníkem nemovitosti.²⁶⁹ Proto pouze vyznačil v katastru nemovitostí tuto okolnost duplicitním zápisem vlastnického práva (srov. § 45 odst. 3 vyhlášky č. 26/2007 Sb.). Činil tak záznamem. Z povahy vlastnického práva vyplývá, že výhradním vlastníkem téže věci nemohou být různé subjekty. Duplicitní zápis vlastnického práva v katastru nemovitostí proto brání jakékoli dispozici s nemovitostí až do okamžiku vyřešení otázky, komu patří vlastnické právo k příslušné nemovitosti. Odstranit duplicitní zápis z katastru nemovitostí lze dvěma způsoby, a to buď na základě dohody duplicitních „vlastníků” nebo soudním rozhodnutím (vydaným na základě určovací žaloby). Katastrální úřad na základě dohody příslušných osob resp. na základě pravomocného rozhodnutí soudu o určení vlastnického práva provede výmaz duplicitního zápisu týkajícího se příslušné nemovitosti z katastru nemovitostí. Duplicitní zápisy mohly být do katastru nemovitostí prováděny pouze do 31. prosince 2012. Důvodem je fakt, že od 1. ledna 2012 bylo totiž možné provést záznam do katastru nemovitostí pouze v případě, že zapisovaná skutečnost navazovala na stav zápisů v katastru nemovitostí. Z katastrálního zákona vyplývá, že od 1. ledna 2014 se nemůže vlastnické právo zapisovat

²⁶⁷ Příčinou uvedeného stavu byla zejména nepřehlednost evidence vlastnického práva k nemovitostem v době plánovaného hospodářství.

²⁶⁸ PEŠL, Ivan. K takzvanému "duplicitnímu zápisu vlastnictví" do katastru nemovitostí. *Právní rozhledy*. Praha, 1998, 6(3), str. 128. ISSN 1210-6410.

²⁶⁹ ŮLIČNÝ, Daniel; CIGÁNKOVÁ Eva. Duplicitní zápis vlastnictví k nemovitosti. In: Epravo [online]. 2008 [cit. 2016-04-29]. Dostupné z: <<http://www.epravo.cz/top/clanky/duplicitni-zapis-vlastnictvi-k-nemovitosti-54082.html>>

záznamem, takže provést zápis duplicitního vlastnictví do katastru nemovitostí na základě nově obdržených listin provést nelze (s výjimkou případů, kdy má katastrální úřad k dispozici listiny svědčící o vlastnickém právu různých vlastníků ke stejné nemovitosti z minulosti).²⁷⁰

4.3.5.2 Dvojitý zcizení téže nemovité věci

Může se stát, že převodce zcizí postupně vlastnické právo k téže nemovité věci několika různým osobám. V takové situaci bude mít vícero osob právní titul k téže nemovité věci. Důsledky takového jednání převodce budou odlišné podle toho, zda se jednalo o vlastnické právo k nemovité věci evidované v katastru nemovitostí či nikoli. V prvním případě se novým vlastníkem nemovité věci stane ve smyslu § 1100 odst. 2 Občanského zákoníku ta dobrověrná osoba, jejíž vlastnické právo bylo do veřejného seznamu zapsáno jako první²⁷¹ – jedná se o uplatnění tzv. principu prioritní intabulace. Nic na tomto závěru nezmění skutečnost, že příslušná osoba uzavřela převodní smlouvu s převodcem nemovitosti až jako další v pořadí.

Bylo-li vícekrát zcizeno vlastnické právo k nemovité věci, která nepodléhá evidenci v katastru nemovitostí, stane se jejím novým vlastníkem ten subjekt, kterému bude nemovitá věc předána jako prvnímu (tedy ten, kdo se první ujme držby) – jedná se o tzv. prioritní tradici. Toto pravidlo je výjimkou z konsenzuálního principu aplikovaného na převod vlastnického práva k nemovité věci neevidované v katastru nemovitostí. Není-li nemovitá věc v dané situaci předána žádné osobě, nabývá k ní vlastnické právo ta osoba, s níž byla uzavřena převodní smlouva, která nabyla účinnosti jako první (ve srovnání s ostatními smlouvami uzavřenými k téže nemovité věci tímž převodcem).

²⁷⁰ BAREŠOVÁ, Eva. Vlastnické právo v katastru nemovitostí. *Rekodifikace & praxe*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, 2(10), str. 2. ISSN 1805-6822.

²⁷¹ Tímto slovním vyjádřením chtěl zákonodárce patrně vyjádřit skutečnost, že se vlastníkem nemovité věci stane ten subjekt, kterému bude zapsáno vlastnické právo do katastru nemovitostí. Katastrální úřad totiž jakýkoli další zápis k totožné věci odmítne, neboť by se takovýto další zápis neopíral o listiny uložené ve sbírce listin katastru nemovitostí. Ostatně ze stejné premisy vycházela i judikatura vydaná za účinnosti OZ 1964, konkrétně rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 14. června 2012, sp. zn. 30 Cdo 1042/2012 („V případě zcizení nemovitosti více subjektům, resp. dvojímu převodu téže nemovitosti, se vlastníkem nemovitosti stane ten, kdo jako první doručil návrh na vklad do katastru nemovitostí katastrálnímu orgánu. O neplatnosti smlouvy, která byla uzavřena později a na základě které bylo vlastnické právo k nemovitosti do katastru vloženo, by bylo možno uvažovat jen tehdy, kdyby její sledovaný účel (nikoli nevyslovená pohnutka) odporoval zákonu nebo jej obcházel či se přičil dobrým mravům“).

Pokud byla některá osoba, se kterou převodce uzavřel převodní smlouvu k téže nemovité věci, dvojím zcizením poškozena, má vůči převodci nárok na náhradu způsobené škody.

4.3.5.3 Nabytí nemovitosti od neoprávněného

Podstatou nabytí nemovitosti od neoprávněného je skutečnost, že auktor není oprávněn převést na sukcesora vlastnické právo, neboť mu nesvědčí.²⁷² Při nabytí nemovitosti od neoprávněného nejde o derivativní nabytí vlastnického práva, nýbrž o nabytí originární (nabyvatel neodvozuje své vlastnické právo od skutečného vlastníka nemovitosti, nýbrž od osoby, která jej není oprávněna převést, a to na základě titulu, který je z hlediska obsahu i formy bezvadný). Existují však i opačné názory německé civilní právní nauky, opírající se o tzv. legitimační teorii držby, dle které je nabytí věci od neoprávněného nabytím derivativním.²⁷³ Ve srovnání s vydržením se jedná o nabytí okamžité. Skutečný vlastník se může domáhat náhrady škody resp. vydání bezdůvodného obohacení pouze proti neoprávněnému převodci, nikoli vůči novému vlastníkovi nemovité věci. Novému vlastníkovi náleží ochrana jeho nově vzniklého vlastnického práva v plné šíři.

Ustanovení zákona umožňující nabytí od neoprávněného²⁷⁴ je prolomením klasické římskoprávní zásady *nemo plus iuris ad alium transfere potest quam ipse habet*. Zákon ve zcela konkrétních předem stanovených situacích a za předem stanovených podmínek umožňuje nabytí nemovitosti od někoho, kdo není jejím skutečným vlastníkem. Nabytí od neoprávněného má své kořeny v pravidlu pocházejícím ze starého německého práva (*“Wo Du Deinen Glauben gelassen hast, dort sollst Du ihn suchen”*²⁷⁵). Z uvedeného pravidla se dovozovalo, že se původní vlastník mohl se svými nároky obracet pouze na osobu, která vlastnické právo neoprávněně převedla na třetí osobu, pokud

²⁷² DVOŘÁK, Jan; ŠVESTKA Jiří a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2015, str. 62. ISBN 978-80-7478-935-9.

²⁷³ ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK Jan; FIALA Jiří a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III (§ 976 až 1474)*. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2014, str. 309. ISBN 978-80-7478-547-4.

²⁷⁴ Zákonodárce zcela úmyslně používá v rámci Občanského zákoníku slovního spojení “nabytí od neoprávněného” namísto dosud právní praxí hojně užívaného slovního spojení “nabytí od nevlastníka”. Dle důvodové zprávy tak činí z toho důvodu, že k nabytí vlastnického práva může dojít rovněž např. od komisionáře, který není vlastníkem věci.

²⁷⁵ Svou víru musíš hledat tam, kde jsi ji nechal (volný překlad – pozn. aut.).

skutečný vlastník takovou věc neoprávněnému převodci dobrovolně svěřil.²⁷⁶ Nabytí od neoprávněného sice nebylo právem umožněno, skutečnému vlastníkovi však nebylo umožněno žalovat na vydání věci třetí osobu, která věc nabyla od neoprávněného.²⁷⁷

A. Nabytí nemovitosti neevidované v katastru nemovitostí od neoprávněného

Podmínky nabytí vlastnického práva k věci neevidované v katastru nemovitostí jsou stanoveny v § 1109 Občanského zákoníku. Existuje však i názor, že § 1109 Občanského zákoníku upravuje pouze nabytí vlastnického práva k movité věci – viz např. P. Vrchy²⁷⁸ nebo A. Thöndel.²⁷⁹ Autor této práce tento názor nesdílí. § 1109 Občanského zákoníku totiž hovoří o možném nabytí věci od osoby neoprávněné, aniž by specifikoval, zda se jedná o věc movitou či nemovitou. Movitá věc je specifikována pouze v následujících ustanoveních §§ 1110 až 1113 Občanského zákoníku. Účelem uvedeného ustanovení je umožnit nabytí vlastnického práva od nevlastníka ohledně věcí neevidovaných ve veřejných seznamech. Mezi takové věci spadají rovněž nemovitosti neevidované v katastru nemovitostí. Režim převodu věcí neevidovaných v katastru nemovitostí je navíc stejný jako u věcí movitých. K jejich nabytí dochází účinností převodní smlouvy (uplatňuje se konsenzuální princip). Není důvodu, proč by zákonodárce měl připustit možnost nabytí vlastnického práva od neoprávněného ohledně movité věci a nemovité věci evidované v katastru nemovitostí, nikoli však ohledně nemovité věci, která evidenci v katastru nemovitostí nepodléhá.

Nabytí nemovité věci neevidované v katastru nemovitostí od neoprávněného připadá ve světle § 1109 Občanského zákoníku do úvahy v případech, kdy taková nemovitá věc bude nabyta na základě řádného titulu (i) ve veřejné dražbě, (ii) od podnikatele při jeho podnikatelské činnosti v rámci běžného ochodního styku, (iii) za úplatu od někoho, komu vlastník věc svěřil, nebo (iv) od neoprávněného dědice, kterému bylo dědictví

²⁷⁶ Poprvé bylo toto pravidlo obsaženo ve středověké právní knize Saské zrcadlo.

²⁷⁷ DOBROVOLNÁ, Eva. Nabytí vlastnického práva od neoprávněného ve srovnání s rakouským právem. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, 2013, 21(10), str. 348. ISSN 1210-6410

²⁷⁸ VRCHA, Pavel. *Nabytí nemovitosti (zapsané v katastru nemovitostí) od nevlastníka*. 1 vyd. Praha: Leges, 2015, str. 93. ISBN 978-80-87576-91-5.

²⁷⁹ ŠVESTKA, Jiří; DVORÁK Jan; FIALA Jiří a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III (§ 976 až 1474)*. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2014, str. 305. ISBN 978-80-7478-547-4.

potvrzeno.²⁸⁰ V ostatních případech je nabytí nemovité věci neevidované v katastru nemovitostí od neoprávněného vyloučeno.

Uvedené ustanovení stanovuje jako základní předpoklad nabytí nemovitosti neevidované v katastru nemovitostí od neoprávněného dobrou víru nabyvatele. Nabyvatel musí být vzhledem ke všem okolnostem v dobré víře v oprávnění druhé strany vlastnické právo převést na základě řádného titulu. Naplnění dobré víry se posuzuje objektivně (nabyvatel musí být v dobré víře „vzhledem ke všem okolnostem“). Pokud je dobrá víra předpokladem odnětí práva jinému subjektu, pak je v souladu s rozhodnutím Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. ledna 2011, sp. zn. 22 Cdo 877/2009, nutné klást na posouzení naplnění dobré víry přísnější požadavky. Při posuzování dobré víry je třeba mít na zřeteli tzv. investigativní povinnost nabyvatele (při zkoumání dobré víry se v souladu se soudní judikaturou²⁸¹ bere v potaz nejen to, co nabyvatel skutečně věděl, ale i to, co by při běžné míře opatrnosti, kterou lze od něj rozumně požadovat, vědět mohl a měl).²⁸² V uvedeném kontextu lze poukázat na rakouskou judikaturu, konkrétně na rozhodnutí Nejvyššího soudního dvora ze dne 13. listopadu 1979, sp. zn. 5 Ob 630/79, ze kterého lze dovodit nemožnost nabyvatele nabýt věc od neoprávněného, pokud získá byť jen podezření, že převodce není vlastníkem věci. Investigativní povinnost by tak neměla být vnímána jako generelní povinnost vztahující se na všechny případy nabytí od neoprávněného, ale pouze a právě na ty případy, kdy lze z objektivních skutečností dovodit zvýšenou pravděpodobnost, že převodce nemusí být vlastníkem. Dobrá víra nabyvatele musí být dána od okamžiku uzavření smlouvy do okamžiku nabytí vlastnického práva k nemovitosti (např. v případě odložené účinnosti smlouvy). Úspěšné nabytí vlastnického práva k nemovitosti neevidované v katastru nemovitostí od neoprávněného nezmaří, pokud se nabyvatel dozví, že převodce nebyl skutečným vlastníkem převáděné věci až

²⁸⁰ Výčet uvedený v § 1109 Občanského zákoníku je taxativní, přičemž nabytí při obchodu s investičním nástrojem, cenným papírem nebo listinou vystavenými na doručitele nebo při obchodu na komoditní burze nepřipadá u nemovitostí do úvahy.

²⁸¹ Viz např. usnesení Ústavního soudu ze dne 28. srpna 2001, sp. zn. IV. ÚS 112/01, dle kterého „(...) je vždy nutné, aby v situacích, kdy existují o dobré víře kupujícího sebemenší pochybnosti, kupující prokázal, že využil všechny dostupné prostředky k tomu, aby se přesvědčil, že prodávající je skutečně oprávněn převést vlastnictví k předmětné věci, a že tedy byl v této souvislosti skutečně v dobré víře.“ nebo rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. listopadu 2011, sp. zn. 32 Odo 1411/2005, dle kterého „Pokud existují o dobré víře kupujícího podle § 446 ObchZ (ustanovení umožňující nabytí od neoprávněného – pozn. aut.) sebemenší pochybnosti, musí kupující prokázat, že využil všechny dostupné prostředky k tomu, aby se přesvědčil, že prodávající je skutečně oprávněn převést vlastnictví k předmětné věci“.

²⁸² VANĚK, Jakub. Nabytí vlastnického práva od neoprávněného podle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. Praha, 2014, 22(2), str. 44. ISSN 1210-6410.

poté, kdy nabude vlastnické právo k nemovitosti. Na rozdíl od úpravy OZ 1964, za jejíž účinnosti byla formulována judikatura, na kterou se v této kapitole odkazuje, se dobrá víra za současné právní úpravy presumuje, tj. je na skutečném vlastníkovi nemovité věci, aby prokázal, že nabyvatel nebyl v dobré víře. Opačný názor má E. Dobrovolná, která se domnívá, že by se presumpce dobré víry neměla vztahovat na nabytí vlastnického práva od neoprávněného, neboť nabyvatel „*má k podání důkazu o existenci své dobré víry nejbližší. Nelze ukládat vlastníkově, aby dokazoval skutečnosti, které se odehrály ve vztahu mezi převodcem a nabyvatelem. Nabyvatel je také tím subjektem, který z ustanovení o nabytí od neoprávněného a ze vztahu mezi vlastníkem, neoprávněným převodcem a jím samým jednoznačně profituje. Jistě tak není nepřiměřeným uložit mu důkazní břemeno, zvláště za situace, kdy nabytí od neoprávněného by mělo být spíše výjimkou ze zásady ochrany vlastnického práva*“.²⁸³ K nabytí vlastnického práva od neoprávněného může dojít pouze na základě platného právního titulu, právní institut nabytí od neoprávněného neodstraňuje případné právní vady převodní smlouvy. Požadavek úplatnosti je stanoven pouze při nabytí nemovité věci neevidované v katastru nemovitostí od někoho, komu vlastník věc svěřil (např. nájemce drobné stavby), v ostatních výše uvedených případech jeho splnění nutné není. Je otázkou, zda si nabyvatel v dobré víře, který nabyl věc bezúplatně, zaslouží větší ochranu, než skutečný vlastník, jehož majetková podstata se snižuje (přichází o věc a zůstává mu pouze nárok na náhradu škody vůči převodci, který věc neoprávněně převedl).²⁸⁴ Vzhledem k tomu, že při nabytí od neoprávněného dochází k řešení konfliktu mezi ochranou vlastnického práva a dobré víry nabyvatele v neprospěch skutečného vlastníka věci, je autor této práce toho názoru, že by v případě bezúplatného převodu měla být poskytnuta ochrana skutečnému vlastníkově, neboť je to právě on, jehož majetková podstata se v důsledku umožnění bezúplatného nabytí od neoprávněného snižuje. *De lege ferenda* by ohledně nemovitostí neevidovaných v katastru nemovitostí bylo rozhodně vhodné zavést režim shodný s režimem nabytí nemovitostí evidovaných v katastru nemovitostí od neoprávněného.

²⁸³ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář*. 1. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2013, str. 372. ISBN 978-80-7400-499-5.

²⁸⁴ TÉGL, Petr. Některé teoretické problémy nabývání od neoprávněného. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, 2009, 17(10), str. 343. ISSN 1210-6410.

B. Nabytí nemovitosti evidované v katastru nemovitostí od neoprávněného

Přestože nabytí nemovitosti evidované v katastru nemovitostí od neoprávněného Občanský zákoník explicitně neupravuje, je toto nabytí možné vzhledem k posílenému principu materiální publicity katastru nemovitostí.²⁸⁵ Musí k tomu však být naplněny předpoklady stanovené §§ 984 až 986 Občanského zákoníku, tj. musí se jednat o nabytí vlastnického práva k nemovité věci na základě úplatného právního jednání od osoby zapsané v katastru nemovitostí jako vlastník příslušné nemovitosti, přičemž nabyvatel musí být v dobré víře ve správnost a úplnost zápisů v katastru nemovitostí. Nabytí nemovité věci od neoprávněného může její skutečný vlastník zabránit, pokud podle konkrétní situace požádá v souladu s §§ 985 nebo 986 Občanského zákoníku o zápis poznámky rozepře nebo spornosti do katastru nemovitostí a bude úspěšný u soudu se svou žalobou o určení existence vlastnického práva k nemovité věci. Na rozdíl od nabytí nemovité věci neevidované v katastru nemovitostí od neoprávněného může být za určitých okolností nabyta nemovitá věc evidovaná v katastru nemovitostí i v případě, kdy nabyvatel nabyl nemovitou věc bez právního důvodu. Bližší rozbor problematiky je obsažen v kapitolách 5.3 a 5.4 této práce v souvislosti s výkladem zásady materiální publicity katastru nemovitostí.

C. Posouzení nabytí nemovité věci od neoprávněného dle úpravy OZ 1964

I za účinnosti Občanského zákoníku budou existovat situace, kdy bude nutné posoudit nabytí nemovité věci od neoprávněného²⁸⁶ podle předchozích právních předpisů. Uvedený závěr vyplývá z přechodných ustanovení k Občanskému zákoníku. Podle § 3028 odst. 2 Občanského zákoníku se sice právní poměry týkající se věcných práv (tedy i práva vlastnického) řídí Občanským zákoníkem, nicméně jejich vznik se řídí podle dosavadních právních předpisů. Dále je nutné mít při posuzování nabytí nemovité věci od neoprávněného na paměti ustanovení § 3064 Občanského zákoníku, dle kterého nastávají ohledně práv zapsaných do katastru nemovitostí do 31. prosince 2014 účinky materiální publicity katastru nemovitostí uplynutím jednoho roku od nabytí účinnosti Občanského zákoníku (tj. 1. ledna 2015). Teprve 1. ledna 2015 mohla být práva zapsaná do katastru nemovitostí považována za skutečná a tudíž způsobila k tomu, aby byla nabyta

²⁸⁵ VRCHA, Pavel. *Nabytí nemovitosti (zapsané v katastru nemovitostí) od nevlastníka*. 1 vyd. Praha: Leges, 2015, str. 93. ISBN 978-80-87576-91-5.

²⁸⁶ Resp. nevlastníka řečeno právní terminologií používanou za účinnosti OZ 1964.

dobrověrným nabyvatelem od neoprávněného.²⁸⁷ Důvodová zpráva k uvedené úpravě uvádí, že z důvodu zavedení zásady materiální publicity na úplatné převody „(...) je právě ve vztahu ke katastru nemovitostí zapotřebí poskytnout dotčeným osobám přiměřenou dobu k tomu, aby se postaraly o uvedení stavu zapsaného do katastru do souladu se zápisem skutečným. Ačkoli se u nového občanského zákoníku počítá s poměrně dlouhou vakační dobou, přece jen se jeví jako úměrné stanovit pro plný nástup právních účinků plynoucích z § 980 a následujících alespoň roční odklad“.

Z výše uvedeného můžeme učinit závěr, že při posuzování nabytí nemovité věci od neoprávněného mohou nastat následující situace: (i) situace, kdy nabytí nemovité věci od neoprávněného bude nutné posoudit podle právní úpravy platné do 31. prosince 2013, (ii) situace, kdy nabytí nemovité věci od neoprávněného bude nutné posoudit podle Občanského zákoníku. Bude-li se posuzovat nabytí nemovitosti evidované v katastru nemovitostí od neoprávněného podle Občanského zákoníku, bude nutné rozlišovat, zda k tomuto nabytí došlo do 31. prosince 2015 (v tomto případě se neuplatní princip materiální publicity katastru nemovitostí pro úplatný převod) nebo po tomto datu (kdy se již princip materiální publicity pro úplatný převod použije).

Jelikož bude v určitých případech pro posouzení platnosti nabytí vlastnického práva k nemovitosti nutné vycházet z předchozí právní úpravy, považuje autor této práce za vhodné věnovat se jí na tomto místě detailněji. Pokud jde o nemovitosti evidované v katastru nemovitostí, právní úprava nabývání a evidence nemovitostí za účinnosti OZ 1964 nezaručovala soulad mezi skutečným právním stavem a stavem zapsaným v katastru nemovitostí. Do přijetí rozsudku velkého senátu občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ČR ze dne 9. března 2016, sp. zn. 31 Cdo 353/2016 zastával Nejvyšší soud ČR až na určité výjimky²⁸⁸ právní názor, dle kterého se při rozporu mezi skutečným právním stavem a stavem zápisů v katastru nemovitostí bylo nutné vždy přiklonit ke skutečnému právnímu stavu. Argumentačně opíral své stanovisko o § 11 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, dle kterého se u osoby, která vycházela ze stavu zápisů v katastru nemovitostí,

²⁸⁷ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář*. 1. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2013, str. 1244. ISBN 978-80-7400-499-5.

²⁸⁸ Nabytí od neoprávněného bylo možné např. za situace, kdy nabyvatel nabyl vlastnické právo k nemovitosti od převodce, a teprve následně došlo k odstoupení od převodní smlouvy, na základě které získal vlastnické právo k nemovitosti převodce.

předpokládala dobrá víra. Tato dobrá víra mohla nicméně dle dobového názoru Nejvyššího soudu ČR být pouze předpokladem pro vydržení vlastnického práva, nikoli pro nabytí vlastnického práva od neoprávněného. Jako příklad z dobové rozhodovací praxe týkající se nabytí nemovitosti od neoprávněného lze uvést rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. února 2001, sp. zn. 22 Cdo 1072/99, dle kterého je právní úkon, učiněný v rozporu se zásadou, že nikdo nemůže převést na jiného více práv, než má sám, absolutně neplatný pro počáteční nemožnost plnění. Jinými slovy, soud konstatoval, že není možné nabýt nemovitost od neoprávněného. Dále stojí za zmínku rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. července 2003, sp. zn. 22 Cdo 1836/2002, ve kterém soud uvedl, že dobrověrný nabyvatel může od neoprávněného získat pouze oprávněnou držbu nemovitosti coby předpoklad pro její vydržení, nikoli vlastnické právo k nemovitosti. Ohledně uvedené věci panovala zpočátku mezi Nejvyšším soudem ČR a Ústavním soudem názorová shoda. To však neplatilo pro případy, kdy původní nabyvatel nemovitosti zcizil takovou nemovitost třetí osobě (novému nabyvateli), a následně původní zcizitel nemovitosti od smlouvy s původním nabyvatelem odstoupil (např. pro nezaplacení kupní ceny). Jde o to, že v době uzavření převodní smlouvy s novým nabyvatelem byl původní nabyvatel skutečným i knihovním vlastníkem nemovitosti, čemuž odpovídal i stav zápisů v katastru nemovitostí. K uvedené situaci zaujal stanovisko senát občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ČR v rozsudku ze dne 19. dubna 2006, sp. zn. Cpjn 201/2005, jehož právní věta zní následovně: „*Odstoupením od smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti zaniká právní titul, na jehož základě nabyt účastník smlouvy vlastnické právo, a obnovuje se původní stav i v případě, že nabyvatel, dříve než došlo k odstoupení od smlouvy, nemovitost převedl na další osobu*“. K uvedené situaci však Ústavní soud ve svém nálezu ze dne 16. října 2007, sp. zn. Pl. ÚS 78/06, uveřejněném ve sbírce zákonů pod číslem 307/2007 Sb. zaujal opačný názor, když konstatoval, že odstoupením od smlouvy se sice převodní smlouva od počátku ruší, avšak pouze s účinky mezi jejími účastníky. Vlastnické právo dalších nabyvatelů, pokud jej nabyli v dobré víře před odstoupením od smlouvy, proto nemohlo zaniknout. Uvedený závěr Ústavního soudu ohledně nabytí vlastnického práva k nemovitosti v případě ukončení nabývacího titulu právního předchůdce odstoupením v okamžiku, kdy již nemovitost nabyt nový nabyvatel, Nejvyšší soud ČR, jak vyplývá z několika jeho dalších rozhodnutí²⁸⁹, respektoval. Ústavní soud však šel ve svém nálezu ze dne 25. září 2009,

²⁸⁹ Např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 12. listopadu 2014, sp. zn. 31 Cdo 1168/2013.

sp. zn. I. ÚS 143/07 ve své úvaze ještě dále, když konstatoval následující: „*I když se závěry obou oba shora citovaných nálezů týkají odstoupení od smlouvy, lze je vztáhnout i na případ, kdy první kupní smlouva nebo jiný nabývací titul byla zrušena z jiného důvodu než odstoupením. Přiklonil se tak k názoru, že je dle OZ 1964 možné nabýt vlastnické právo k nemovitosti od neoprávněného i v případě, kdy je nabývací titul neoprávněného k příslušné nemovitosti absolutně neplatný. Dle J. Spáčila tkví problém uvedeného závěru v tom, že absolutní neplatnost smlouvy působí, na rozdíl od odstoupení od smlouvy, od samého počátku.*²⁹⁰ I to byl jeden z důvodů, proč Nejvyšší soud ČR závěry z uvedeného nálezu Ústavního soudu nerespektoval.²⁹¹ V reakci na nerespektování závěrů Ústavního soudu Nejvyšším soudem ČR, i na nečinnost zákonodárce, Ústavní soud ve svém nálezu ze dne 11. května 2011, sp. zn. II. ÚS 165/11 konstatoval, že „*nebyla doposud žádná adekvátní právní úprava katastrálních předpisů přijata, a proto nejsou osoby jednající v dobré víře v pravdivost a úplnost údajů katastru nemovitostí stále odpovídajícím způsobem chráněny. Není přitom akceptovatelné, aby po dobu cca deseti let zákonodárce v dané věci nejednal a v právním řádu ponechával polovičatou právní úpravu (...)* z tohoto důvodu musí obecné soudy samy v důsledku dlouhodobé nečinnosti zákonodárce poskytovat ochranu vlastnickému právu v dobré víře jednajícím osobám“. Ani s těmito závěry Ústavního soudu se Nejvyšší soud ČR neztotožnil, když v rozhodnutí velkého senátu občanskoprávního a obchodního kolegia ze dne 12. listopadu 2014, sp. zn. 31 Cdo 1168/2013 uvedl „*Nejvyšší soud, též s vědomím převažující právní doktríny, ve své judikatuře proto důsledně respektuje právní dosah uvedených plenárních nálezů ÚS. Kontinuálně judikuje, že podle českého právního řádu platného a účinného do 31. 12. 2013 (resp. do 31. 12. 2014, k tomu srov. § 3064 ObčZ) nemohlo (nemůže) – vyjma zákonem stanovených způsobů – dojít k právnímu důsledku, že by oprávněný držitel mohl při pouhé dobré víře v zápis do katastru nemovitostí nabýt vlastnické právo k nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí od (pouhého) nevlastníka, aniž by takový způsob upravoval zákon. Jinými slovy řečeno (jak již zformuloval NS např. ve svém rozsudku z 28. 7. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1836/2002, či v navazující judikatuře ústící v posléze přijatý rozsudek velkého senátu NS sp. zn. 31 Odo 1424/2006), na dobrou víru nabyvatele zákon neváže bezprostřední nabytí vlastnictví, ale jen zakládá právo oprávněné držby (§ 130 ObčZ 1964) a možnost nabytí práva vydržením (§ 134 ObčZ*

²⁹⁰ Nejvyšší soud České republiky: Nabytí vlastnictví nemovitostí v dobré víře od nevlastníka. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, 2015, 23(2), str. 70. ISSN 1210-6410.

²⁹¹ Viz např. rozsudek ze dne 9. prosince 2009, sp. zn. 31 Odo 1424/2006 nebo rozsudek ze dne 16. září 2010, sp. zn. 30 Cdo 250/2009.

1964)“. Přes konstantní přístup Nejvyššího soudu ČR k dané problematice veškeré senáty Ústavního soudu (např. ve věcech sp. zn. II. ÚS 165/11, sp. zn. I. ÚS 3061/11, sp. zn. II. ÚS 800/12, sp. zn. IV. ÚS 4905/12, sp. zn. IV. ÚS 4684/12, sp. zn. I. ÚS 2219/2012, sp. zn. IV. ÚS 402/15, sp. zn. III. ÚS 415/15 či sp. zn. III. ÚS 663/15) dospěly ke shodnému závěru, že podle právní úpravy účinné do 31. prosince 2013 bylo možné nabýt vlastnické právo k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí od neoprávněného, a to na základě dobré víry nabyvatele v zápis do katastru nemovitostí coby právní důsledek aplikace principu právní jistoty a ochrany nabytých práv a majetků ve smyslu čl. 1 dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a svobod. V návaznosti na uvedený stav senát občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ČR dne 9. března 2016 přijal průlomové rozhodnutí sp. zn. 31 Cdo 353/2016, ve kterém se odvrátil od své konstantní rozhodovací praxe, aby respektoval Ústavním soudem ustáleně zaujímaný právní názor o možnosti nabytí nemovitosti od neoprávněného podle úpravy účinné do 31. prosince 2013. Na základě uvedeného rozhodnutí můžeme uzavřít, že přestože OZ 1964 neobsahoval výslovnou právní normu umožňující nabytí nemovitosti od neoprávněného, bylo možné nabýt nemovitou věc evidovanou v katastru nemovitostí od neoprávněného, a to na základě dobré víry nabyvatele v zápis do katastru nemovitostí.

Přestože je uvedený přístup k řešení nabytí vlastnického práva k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí v souladu se zásadou právní jistoty, může vyvolat teoretické obtíže při posouzení nabytí vlastnického práva k nemovitostem neevidovaným v katastru nemovitostí do 31. prosince 2013. OZ 1964 totiž umožňoval nabýt věc od nevlastníka pouze v případech nabytí věci od nepravého dědice (§ 486 OZ 1964).²⁹² Je otázkou, jak by tedy Nejvyšší soud ČR rozhodl v případě nabytí nemovité věci neevidované v katastru nemovitostí od neoprávněného do 31. prosince 2013, pokud by se nejednalo o nabytí od nepravého dědice. Vzhledem k tomu, že se na nemovitost neevidovanou v katastru nemovitostí nemůže aplikovat zásada materiální publicity katastru nemovitostí a vzhledem k absenci výslovné zákonné normy v OZ 1964, která by nabytí vlastnického práva od neoprávněného připouštěla, je autor toho názoru, že by nabytí nemovité věci neevidované v katastru nemovitostí do 31. prosince 2013 nemělo být možné (s výjimkou nabytí od nepravého dědice).

²⁹² Přestože OZ 1964 připouštěl nabytí od nevlastníka i v jiných případech, je uvedena záměrně pouze tato možnost, neboť ostatní možnosti nepřípadají pro případ nemovitostí do úvahy.

Nabízí se otázka, která skutečnost bude rozhodující pro to, zda se nabytí od neoprávněného posoudí podle OZ 1964 či podle Občanského zákoníku.²⁹³ Má to být uzavření smlouvy, učinění podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí nebo rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu? Pro její zodpovězení bude rozhodující, zda se jedná o nemovitost evidovanou v katastru nemovitostí či nikoli. Pokud jde o nemovitost evidovanou v katastru nemovitostí, bude z důvodu intabulačního principu uplatňovaného na převod nemovitostí evidovaných v katastru rozhodný okamžik podání návrhu na vklad. Pokud k němu dojde za účinnosti Občanského zákoníku, bude se nabytí nemovitosti od neoprávněného posuzovat podle nové právní úpravy, jinak dle úpravy dané OZ 1964.²⁹⁴ V případě nemovitostí neevidovaných v katastru nemovitostí je pro posouzení okamžiku, ke kterému se bude posuzovat možnost nabytí od neoprávněného, rozhodující doba účinnosti převodní smlouvy. Pokud k jejímu uzavření došlo za účinnosti Občanského zákoníku, posoudí se nabytí nemovitosti neevidované v katastru nemovitostí podle § 1109 Občanského zákoníku. Jinak se bude muset vycházet z předchozí právní úpravy.

Na základě výše uvedených dílčích závěrů můžeme shrnout, že (i) nabytí nemovitostí evidovaných v katastru nemovitostí od neoprávněného se posuzuje podle předchozí právní úpravy, pokud byl návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí podán nejpozději 31. prosince 2013, (ii) nabytí nemovitostí neevidovaných v katastru nemovitostí se posuzuje podle předchozí právní úpravy, pokud došlo k nabytí účinnosti převodní smlouvy nejpozději 31. prosince 2013, (iii) v ostatních případech se nabytí od neoprávněného posuzuje podle Občanského zákoníku, (iv) přestože dříve Nejvyšší soud ČR nabytí nemovitostí evidovaných v katastru nemovitostí podle úpravy obsažené v OZ 1964 od neoprávněného nepřipouštěl, došlo na základě rozsudku ze dne 9. března 2016, sp. zn. 31 Cdo 353/2016, k zásadnímu názorovému obratu, dle kterého

²⁹³ Přestože se uvedené posouzení vzhledem k možnosti nabytí od neoprávněného i podle OZ 1964 jeví bez významu, má své opodstatnění. Tak předně OZ 1964 neobsahoval žádnou výslovnou právní normu umožňující nabytí od neoprávněného. Neobsahoval ani žádný právní institut obdobný poznámkám rozepré a spornosti. Paradoxně to znamená, že za účinnosti OZ 1964 byly stanoveny benevolentnější předpoklady pro nabytí nemovitosti evidované v katastru nemovitostí, než je tomu za současné situace. Bude záležet na Nejvyšším soudu ČR, jak se s uvedeným stavem při konkrétních případech vyrovná.

²⁹⁴ GÜRLICH, Richard. Nabytí vlastnického práva od neoprávněného. In: *Beck online* [online]. C. H. Beck, 2014 [cit. 2016-05-02]. Dostupné z: <<https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nrptembrgrpw44s7gyya>>.

nabytí vlastnického práva k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí na základě dobré víry ve správnost a úplnost zápisů katastru nemovitostí je možné a (v) přestože se ve světle § 3064 Občanského zákoníku uplatní princip materiální publicity katastru nemovitostí na úplatné převody až od 1. ledna 2015, bylo možné ve světle rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 9. března 2016, sp. zn. 31 Cdo 353/2016 nabýt vlastnické právo k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí i před tímto datem, a to na základě dobré víry nabyvatele v zápis do katastru nemovitostí.

D. Speciální skutková podstata nabytí od neoprávněného v Občanském zákoníku

V přechodných ustanoveních, konkrétně v § 3058 odst. 2 Občanského zákoníku je obsažena speciální skutková podstata nabytí nemovitosti od neoprávněného. Pokud bylo dle uvedeného ustanovení zcizeno vlastnické právo k pozemku třetí osobě, která byla při nabytí vlastnického práva v dobré víře, že stavba je součástí pozemku, přestane být stavba samostatnou věcí v právním smyslu a stane se ze zákona součástí pozemku, na kterém je umístěna. I v tomto případě tedy dojde k nabytí nemovitosti od neoprávněného, stavbu bude vlastnit ten, kdo byl v dobré víře, že je součástí pozemku. Uvedené ustanovení bude vzhledem k systematickému jeho zařazení a faktu, že ohledně samostatných staveb evidovaných v katastru nemovitostí nemůže být třetí osoba v dobré víře, že takové stavby jsou součástí pozemku, dopadat pouze na stavby neevidované v katastru nemovitostí (např. drobné stavby nebo stavby, které nejsou budovami). K tomu důvodová zpráva uvádí: „*Protože takové stavby nejsou zapsány do veřejného seznamu, nelze se opřít o zásadu veřejné důvěry v katastr, a není tedy ani vyloučen případ, kdy vlastník pozemku převede vlastnické právo k pozemku a nabyvatel bude vzhledem k okolnostem konkrétního případu v dobré víře, že nabývá vlastnické právo k pozemku i se stavbou. I v těchto případech má dojít, obdobně jako podle analogické německé úpravy, k právnímu spojení stavby s pozemkem a k vzniku vlastnického práva nabyvatele*“. Skutečný vlastník stavby má vůči zciziteli pozemku právo na náhradu odpovídající ceně stavby ke dni zániku jeho vlastnického práva. Byla-li stavba zatížena zástavním právem, zástavní právo přechází na pohledávku na uvedenou náhradu (tj. nadále nezatěžuje stavbu, která se stala součástí pozemku).

E. Vedlejší nemovitá věc a nabytí od neoprávněného

Jak již bylo vyloženo v kapitole 2.2.2, § 510 odst. 2 Občanského zákoníku obsahuje vyvratitelnou domněnku vedlejších věcí (příslušenství) spolu s věcí hlavní. Teoreticky si lze představit situaci, kdy vedlejší věcí je drobná stavba neevidovaná v katastru nemovitostí, která je příslušenstvím jiné nemovité věci, k jejímuž převodu dochází. Jaký bude právní osud takové vedlejší věci, pokud jejím skutečným vlastníkem není vlastník věci hlavní? I v takovém případě by mělo být možné nabytí nemovité věci, která je příslušenstvím věci hlavní, od neoprávněného. Samozřejmě při splnění veškerých předpokladů pro nabytí nemovité věci neevidované v katastru nemovitostí uvedených v kapitole 4.3.5.3 písm. A). Další podmínkou je, aby nabytí cizí vedlejší věci od neoprávněného bylo ve smyslu § 510 odst. 2 Občanského zákoníku kryto platnou převodní smlouvou na věc hlavní. Přitom nemovitost neevidovaná v katastru nemovitostí tvořící příslušenství nemusí být ve smlouvě o převodu věci hlavní zmíněna výslovně, je možné, aby vůle ji převést jako příslušenství byla seznatelná i z jiných okolností (konkludentně ze smlouvy, z chování účastníků předcházejícího uzavření smlouvy apod.).

4.3.6 Omezení vlastnického práva k nemovitostem (teoretický rozbor a související praktické a problematické otázky):

Jak již bylo v této práci výše řečeno, vlastnické právo (k nemovitostem) je právem absolutním, které působí erga omnes. Vlastník má vůči třetím osobám, které zasahují do jeho vlastnického práva neoprávněně, silné postavení. Jinými slovy, vlastník není při výkonu vlastnických oprávnění závislý na kterékoli třetí osobě. Absolutní charakter vlastnického práva však není bezmezný. Nepůsobí na osoby, které zasahují do práv vlastníka oprávněně. Tento závěr je potvrzen v rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. května 2012, sp. zn. 22 Cdo 1839/2010.²⁹⁵ Nejvyšší soud ČR v rámci uvedeného rozsudku judikoval, že se vlastník (v případě uvedeného sporu vlastník pozemku) nemůže domáhat vlastnickou žalobou „ochrany vlastnického práva proti tomu, kdo do jeho práva zasahuje na základě svého práva, které může být právem věcným (věcné břemeno, právo

²⁹⁵ V uvedeném sporu šlo o to, že na předmětných pozemcích byla v minulosti v souladu se zákonem č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, povolena výstavba a provoz lyžařského vleku. Dle skutkového stavu nebyly vlastníkem pozemku a vlastníkem lyžařského vleku totožné subjekty. Vlastník lyžařského vleku užíval pozemek, aniž by byl prokázán jakýkoli v jeho prospěch svědčící právní důvod (titul).

zástavní a zadržovací²⁹⁶), právem obligačním (například právo nájemní) anebo může vyplývat ze zákona (např. sousedská práva)“. Uvedený závěr je logický, neboť je zcela v souladu s platnou soukromoprávní úpravou. Důležitější je však jiný závěr Nejvyššího soudu ČR, který v uvedeném rozsudku učinil. Dle Nejvyššího soudu ČR oprávněnost zásahu do vlastnického práva nezakládá skutečnost, že je zásah do vlastnického práva v souladu se správním rozhodnutím (např. stavebním povolením), pokud platná právní úprava nespojuje s takovým správním rozhodnutím i soukromoprávní účinky, opravňující třetí osobu užívat cizí věc. Proto dle Nejvyššího soudu ČR „*To, že stavba vleku byla ve stavebním řízení povolena a kolaudována, nezakládá samo o sobě titul k zasahování do práva vlastníka pozemku. Pokud se soudy domnívaly, že žalobce je povinen trpět zásahy do vlastnického práva proto, že v době, kdy pozemek kupoval, musel předpokládat, že na něm bude provozována sjezdovka, bylo na místě uvést zákonná ustanovení, o které povinnost trpět opíraly; tato okolnost totiž bez dalšího právo zasahovat do cizího vlastnictví nezakládá“.* Jako příklad správního rozhodnutí, kdy platná právní úprava přisuzuje správnímu rozhodnutí, opravňujícímu třetí osobu k zásahu do vlastnického práva, soukromoprávní účinky, je omezení vlastnického práva v rámci řízení o vyvlastnění podle Zákona o vyvlastnění.

Skutečnosti omezující absolutní charakter vlastnického práva lze rozdělit do tří skupin. Do první skupiny lze zařadit zákonná omezení vlastnického práva. Druhou skupinu představují tzv. *iura in re aliena* (věcná práva k věci cizí). Konečně do třetí skupiny patří obligační omezení vlastnického práva (u nemovitostí se jedná zejména o nájem, pacht a výpůjčku).

4.3.6.1 Zákonná omezení vlastnického práva k nemovitostem

A. Pojmové omezení vlastnického práva k nemovitostem a generální klauzule v Občanském zákoníku

Jako za předchozích úprav, i za účinnosti Občanského zákoníku je vlastnické právo předně omezeno pojmově samo o sobě (tzv. imanentní omezení vlastnického

²⁹⁶ Ve světle Občanského zákoníku rovněž právem stavby – pozn. autora.

práva), kdy je jeho limitace dána vlastnickými právy ostatních vlastníků.²⁹⁷ Předně je potřeba říci, že vlastník má právo na nerušený výkon svého vlastnického práva a ostatní osoby mají povinnost jej při jeho výkonu nerušit. Tomuto právu je komplementární povinnost vlastníka nerušit výkonem svého vlastnického práva ostatní vlastníky. Generální klauzule obsažená v § 1012 Občanského zákoníku stanovující základní povinnosti vlastníka, totiž nerušit nad míru přiměřenou poměrům závažně práva jiných osob a jednat tak, aby nedocházelo ke zneužití vlastnického práva, tato imanentní omezení vlastnického práva dále rozvádí. Pokud jakákoli osoba zasahuje do výkonu vlastnického práva, aniž by k tomu měla oprávnění (vyplývající z právního jednání s vlastníkem, zákona či soudního/úředního rozhodnutí), má vlastník právo takovou osobu z takového nakládání vyloučit. Výkon vlastnického práva nesmí být šikanózní (dikcí Občanského zákoníku - vlastník nesmí vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit).

Těmito obecnými zákazy konstituuje Občanský zákoník základní povinnosti vlastníka resp. omezení jeho vlastnického práva. Zákaz „*nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob*“ byl obdobným způsobem upraven v § 127 odst. 1 OZ 1964.²⁹⁸ J. Spáčil si pokládá otázku, zda může vlastník závažně rušit výkon práva druhého, pokud takové rušení nepřesahuje míru přiměřenou poměrům. Pro odpověď na tuto otázku je nejprve nutné rozebrat si původní smysl ustanovení § 127 odst. 1 OZ 1964. Uvedené ustanovení, na rozdíl od platné úpravy, explicitně rozlišovalo mezi obtěžováním jiného (takový výkon vlastnického práva, který sice výkonu práva jiného nebrání, ale činí jej obtížným nebo nepříjemným, tj. působí na jiné osoby či jejich věci prokazatelně negativně, např. zápach z chovu dojníc šířící se mezi okolní domy) a vážným ohrožováním výkonu práv jiného (výkon vlastnického práva, které se týká přímo výkonu práva chráněného subjektu či jeho existence; bude se jednat zejména o poškozování cizí věci ohrožující vlastnické právo - např. vypouštění odpadních vod trativodem na sousední pozemek, v důsledku čehož dochází k jeho podmáčení a ohrožení staveb na něm umístěných). Obtěžování jiného bylo povoleno v situaci, kdy jeho míra nepřesahovala místní poměry. Vážné ohrožování výkonu práv jiného bylo zakázáno bez dalšího. V podrobnostech lze odkázat na rozsudek Nejvyššího soud ČR ze dne 3. března 2004,

²⁹⁷ Vlastník při výkonu svého vlastnické svobody nesmí porušit stejnou svobodu jiného vlastníka, např. šikanózním výkonem práva, má povinnost vykonávat vlastnické právo v souladu s dobrými mravy.

²⁹⁸ „*Vlastník věci se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv (...)*“.

sp. zn. 22 Cdo 1935/2003.²⁹⁹ Občanský zákoník použil slovní spojení „*vážné ohrožení výkonu práv jiného*“, které v sobě z logiky věci implicitně zahrnuje jak ohrožování výkonu práv jiného, tak jeho obtěžování. Odpověď na výše uvedenou otázku je tedy taková, že se korektiv „*rušení přesahujících míru přiměřenou poměrům*“ nepoužije na situaci, kdy vlastník závažně ruší výkon práva jiného. Kdokoli se tak bude moci bránit chování vlastníka, které závažně ruší výkon jeho práva, i když jsou v určitém místě poměry takové, že jsou závažně rušená práva jiných osob. Ustanovení § 1012 Občanského zákoníku je tedy nutné vykládat tak, že v případě obtěžování je rušení práv jiných osob zakázáno pouze v situaci, kdy toto obtěžování přesahuje míru přiměřenou poměrům. V případě, že ze strany vlastníka dochází k závažnému rušení výkonu práv jiných osob, je toto rušení zakázáno bez dalšího.³⁰⁰ Pokud jde o korektiv míry přiměřené poměrům stanovený pro případ obtěžování, je jej nutno chápat objektivně, tedy z pohledu obvyklých názorů společnosti. Pouze pokud bude obtěžování nad míru přiměřenou poměrům, bude z pohledu práva významné. Jinými slovy, soud přizná ochranu právu jiného, pokud je obtěžování takové intenzity, že přesahuje míru přiměřenou poměrům. Rozhodující pro posouzení budou místní a druhové poměry. Proto „*intenzita porušení práva jiných osob linoucím se zápachem chovného zvířectva bude jinak posouzena v oblastech se zemědělskou výrobou a jinak v místech určených pro lázeňský pobyt. Z toho vyplývá, že míra intenzity v jedné oblasti se nemusí shodovat s oblastí jinou. Za závažné porušení tak může být v jedné oblasti považováno to, co v jiné nikoliv. Je tedy jen v zájmu vlastníka, aby se o místních poměrech informoval*“.³⁰¹ Často bývají předpisy veřejného práva stanoveny pro určitý typ obtěžování limity (např. hluk). Pokud tyto limity nebyly překročeny, nemusí to nutně znamenat, že nedošlo k obtěžování nad rámec povolený zákonem – k uvedenému blíže srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. srpna 2007, sp. zn. 22 Cdo 2808/2007, jehož právní věta zní: „*Právně významným obtěžováním (imisi) může být i takové obtěžování, které sice nepřekračuje limity*

²⁹⁹ Právní věta rozsudku zní: „*V § 127 odst. 1 ObčZ jsou upraveny dvě skutkové podstaty – obtěžování jiného a vážné ohrožení výkonu jeho práv. Obtěžování je právně významné jen v případě, že je „nad míru přiměřenou poměrům“, zatímco pokud by v důsledku imise došlo k vážnému ohrožení výkonu práva, je otázka míry přiměřené poměrům bez významu. Rozdíl mezi ohrožením výkonu práva a obtěžováním jiného spočívá v tom, že ohrožování se týká přímo výkonu práv chráněného subjektu anebo dokonce jejich existence; obtěžování vlastního výkonu práva nebrání, ale činí jej obtížným nebo nepříjemným. Pokud v důsledku jednání vlastníka dochází k vážnému ohrožení vlastnického práva jiného, spočívajícího v poškozování věci, jde o neoprávněný zásah podle § 127 odst. 1 ObčZ bez ohledu na to, zda tento zásah překračuje míru přiměřenou poměrům*“.

³⁰⁰ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář*. 1. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2013, str. 143. ISBN 978-80-7400-499-5.

³⁰¹ NOVOTNÝ, Petr; KEDROŇOVÁ Kristina; ŠTROSOVÁ Ilona a kol. *Nový občanský zákoník. Vlastnictví a věcná práva*. 1. vyd. Praha: Grada, 2014, str. 43. ISBN 978-80-247-5166-5.

stanovené obecně závazným právním předpisem, ale překračuje míru obvyklou v daném místě, a to s přihlédnutím k obvyklé míře obtěžování dané v jiných obdobných místech“.

Druhá věta § 1012 Občanského zákoníku *in fine* („vlastníku se zakazuje (...) vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit“) v návaznosti na článek 11 odst. 3 Listiny obsahuje zákaz zneužití vlastnického práva (šikanózního výkonu vlastnického práva).³⁰² Šikanózní výkon vlastnického práva platil již za účinnosti OZO. Např. Sedláček uvádí, že „Žádný vlastník nesmí používat své věci způsobem, který odporuje dobrým mravům, pokud se toto užívání děje zřejmě za účelem, aby poškodilo druhého. Tomu je rozuměti tak, že sice vlastník není žádným speciálním předpisem právním omezen a užívání věci je mu dovoleno, ale užívá-li věci takovým způsobem, že to má za účel jen škodu druhého a že to odporuje dobrým mravům, pak musí vlastník přestat“.³⁰³ Pokud tedy výkon vlastnického práva sleduje výlučně či hlavně obtěžování či poškození druhé strany, a nikoli svůj hospodářský účel, jedná se o výkon šikanózní. Pro zákaz šikanózního výkonu vlastnického práva se neuplatní korektivy závažnosti zásahu do práv nebo míry přiměřené poměrům, platí bez dalšího. V případě zneužití vlastnického práva se nejedná o výkon tohoto práva (jde pouze o jeho zdánlivý výkon), ale o protiprávní jednání, kterému soud neposkytne právní ochranu, ale právě naopak poskytne ochranu proti němu.³⁰⁴ Zneužitím práva není chování subjektu, které směřuje k zákonem předpokládanému výsledku, i když je jeho vedlejším následkem vznik újmy na straně dalšího účastníka právního jednání. Uvedený závěr vyplývá z rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. května 2000, sp. zn. 21 Cdo 992/99, který dále konstatoval, že „Za zneužití výkonu práva lze považovat pouze takové chování, jehož cílem není dosažení účelu a smyslu sledovaného právní normou, nýbrž které je v rozporu s ustálenými dobrými mravy vedeno přímým úmyslem způsobit újmu jinému účastníku“.

³⁰² OZ 1964 po své novele provedené zákonem č. 509/1991 Sb. již tento zákaz neobsahoval. Dovožoval se však interpretací *a fortiori* z jeho ustanovení § 3 odst. 1, kdy bylo zneužití vlastnického práva posuzováno jako výkon vlastnického práva v rozporu s dobrými mravy.

³⁰³ SEDLÁČEK, Jaromír; SPÁČIL, Jiří (ed.). Vlastnické právo. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2012, str. 23. ISBN 978-80-7357-758-2.

³⁰⁴ KNAPP, Viktor; KNAPPOVÁ, Marta; ŠVESTKA Jiří a kol. *Občanské právo hmotné*. 3. aktualiz. a dopl. vyd. Praha: ASPI publishing, 2002, str. 273. ISBN 80-86395-28-6.

B. Některá vnější omezení vlastnického práva vyplývající z Občanského zákoníku

Dále je vlastnické právo omezeno tzv. vnějšími omezeními³⁰⁵, tj. takovými, která ukládá soud nebo správní úřad na základě zákona nebo sám zákon.³⁰⁶ Občanský zákoník limituje výkon vlastnického práva na vícero místech. Jako příklad lze uvést § 1013 Občanského zákoníku (zákaz imisí), § 1240 an. Občanského zákoníku (věcná práva k věci cizí) i obecnou povinnost nepůsobit nikomu škodu (*neminem laedere*). Vedle omezení vlastnického práva vyplývajících z Občanského zákoníku jsou meze výkonu vlastnického práva obsaženy v mnoha zákonech veřejnoprávní povahy. Tak např. zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), stanovuje pro vlastníky povinnosti při hospodařeních v lesích; zákon č. 20/1988 Sb., o státní památkové péči, ukládá povinnosti vlastníkům kulturních památek.

Speciální omezení vlastnického práva (oproti obecnému omezení dle § 1012 Občanského zákoníku) jsou stanovena v §§ 1013 až 1023 Občanského zákoníku upravující tzv. sousedská práva. Podstatu sousedských vztahů zcela výstižně vyjádřil Carbonnier: „*Principem sousedského práva není jen náprava nepřiměřeného obtěžování ze strany souseda, nýbrž povinnost (závazek) snášet obtěžování přiměřené*“.³⁰⁷ Z podstaty pojmu sousedská práva vyplývá, že se jedná o relaci vzájemných práv a povinností vlastníků sousedních nemovitostí³⁰⁸ resp. o relaci vzájemných práv a povinností vlastníka movité věci a vlastníka věci nemovité. Podle norem upravujících tato sousedská práva se posoudí otázka, zda existuje zákonná ochrana proti takovému výkonu práva, jehož důsledky přesahují hranice vlastnickovy nemovitosti. Při porušení norem sousedského práva je možné se proti rušiteli bránit negatorní (zápůřčí) žalobou (s dvěma alternativami, kterými jsou žaloba na oplocení pozemku a žaloba na určení hranice mezi pozemky).

³⁰⁵ Kromě omezení obsaženého v § 1012 Občanského zákoníku, které však autor považuje za rozvedení pojmového omezení vlastnického práva, a proto jej neuvádí mezi kategorii vnějších omezení vlastnického práva.

³⁰⁶ KNAPP, Viktor; KNAPPOVÁ, Marta; ŠVESTKA Jiří a kol. *Občanské právo hmotné*. 3. aktualiz. a dopl. vyd. Praha: ASPI publishing, 2002, str. 273. ISBN 80-86395-28-6.

³⁰⁷ ŠVESTKA, Jiří; DVORÁK Jan; FIALA Jiří a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III (§ 976 až 1474)*. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2014, str. 72. ISBN 978-80-7478-547-4.

³⁰⁸ Sousedními nemovitostmi se nerozumí pouze bezprostředně sousedící nemovitosti. Z důvodové zprávy k občanskému zákoníku vyplývá, že v rámci uvedeného ustanovení zákonodárce použil slovního spojení „pozemek jiného vlastníka“ namísto slovního spojení „sousední pozemek“, aby tak dal jasně najevo, že má na mysli nejen pozemek v přímém sousedství, ale jakýkoli pozemek zasažený imisemi.

Nejznámějším z uvedených ustanovení bude pro laickou veřejnost § 1013 Občanského zákoníku, upravující zákaz imisí, které jsou v rámci uvedeného ustanovení obsaženy příkladmo (odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy, vnikání zvířat). Imise je nutné chápat jako pronikání účinků činnosti konané na jedné nemovitosti na nemovitost druhou.³⁰⁹ Základní dělení imisí je na imise pozitivní (např. vnikání zápachu na sousední pozemek) nebo negativní (např. stínění). Zákazem imisí Občanský zákoník přitom rozumí jen zákaz vnikání takových imisí na pozemek jiného vlastníka, které je v míře nepřiměřené místním poměrům³¹⁰ a podstatně omezuje obvyklé užívání pozemku³¹¹ (přestože se v rámci uvedeného ustanovení hovoří o pozemku, je nutné uvedený zákaz chápat širěji a vztáhnout jej ve smyslu § 3023 Občanského zákoníku na jakoukoli nemovitost, tedy i stavbu či jednotku). Naplnění těchto kritérií se bude posuzovat objektivně. Pro přímé imise (tj. takové, které jsou záměrně přiváděny na sousední nemovitost, např. umělý svod dešťové vody ze střechy na pozemek souseda³¹² nebo odpadní voda odváděna trativodem úmyslně na pozemek souseda) platí, že jsou zakázány bez dalšího, pokud nejsou ospravedlněny zvláštním právním důvodem (např. existující služebností). Není tedy u nich rozhodné, zda vnikají na sousední nemovitost v míře nepřiměřené poměrům nebo zda podstatně omezují obvyklé užívání sousední nemovitosti.

Speciální ustanovení je v případě zákazu imisí věnováno imisím vznikajícím při provozování závodu, který byl úředně schválen. Sousední vlastník totiž nemůže při vnikání emise na jeho pozemek (např. zápachu z chemického závodu) požadovat po provozovateli závodu, aby se takové imise zdržel, může pouze nárokovat náhradu vzniklé újmy v penězích. Pokud je však závod provozován v rozsahu, který překračuje povolený úředně schválený rámec, může se sousední vlastník dožadovat po provozovateli závodu zamezení takové imise negatorní žalobou.

³⁰⁹ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář*. 1. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2013, str. 148. ISBN 978-80-7400-499-5.

³¹⁰ Blíže k pojmu viz kapitola 4.3.6.1 písm. A.

³¹¹ Naplnění se bude posuzovat podle místních zvyklostí. Jedná se o neurčitý právní pojem, který dává soudu možnost posoudit a v rozhodnutí zohlednit konkrétní okolnosti daného případu.

³¹² Pokud by však voda stékala na sousední pozemek přirozeně, neposoudila by se tato skutečnost jako zakázaná imise. O imisi by se mohlo jednat pouze v případě, kdy by vlastník nemovitosti změnil přirozené odtokové poměry.

Imise ve většině případů vzniká v důsledku nějaké činnosti vlastníka nemovitosti. Existují však i případy, kdy imise vzniká v důsledku nečinnosti vlastníka nemovitosti, spočívající zejména v tom, že se o svou nemovitost nestará, a ta je v důsledku svého zanedbaného stavu původcem imisí (důvodová zpráva k Občanskému zákoníku uvádí jako příklad pronikání hlodavců a hmyzu přemnožených na zanedbaném sousedním pozemku, obtěžování divokými holuby z neudržované či nepoužívané stavby či šíření plevelu ze zanedbaného pozemku).

Ustanovení §§ 1014 až 1023 Občanského zákoníku ukládají vlastníkově pozemku některé další povinnosti. Tak předně, pokud se na vlastníkově pozemku ocitne cizí movitá věc³¹³ (např. hrací míč), má vlastník pozemku povinnost bez zbytečného odkladu tuto věc vydat jejímu vlastníkově resp. tomu, kdo ji měl u sebe, případně umožnit takové osobě přístup na svůj pozemek za účelem vyzvednutí takové movité věci.³¹⁴ Tím, že vlastník pozemku movitou věc vydá, odvrátí vstup jiné osoby na svůj pozemek. Stejný postup se uplatní v případě, že se na pozemek vlastníka zatoulá chované zvíře nebo zalétne roj včel.³¹⁵ Úvaha o tom, že by uvedené právo vlastníka movité věci spočívalo rovněž v možnosti vstoupit do stavby, která je součástí pozemku, se jeví jako lichá, uvedené ustanovení neprolamuje nedotknutelnost obydlí. Povinnost vlastníka obydlí věc resp. zvíře vydat však platí i v takovém případě.³¹⁶ Pokud vlastník pozemku movitou věc jejímu vlastníkově nevydá, bude se jednat o neoprávněné zadržení věci, jejíž vydání bude moci vlastník žalovat reivindikační žalobou. Pokud by vlastníkově pozemku byla věcí, zvířetem nebo rojem včel způsobena škoda (např. míčem rozbité okno, kozou spasená zelenina atp.), případně pokud cizí osoba svým vstupem na cizí pozemek pro vyzvednutí věci či polapení zvířete způsobí škodu, má dle § 1014 odst. 2 Občanského zákoníku povinnost nahradit tuto škodu vlastníkově pozemku. Do doby poskytnutí náhrady škody resp. poskytnutí dodatečné jistoty zákon konstituuje zadržovací právo vlastníka pozemku k příslušné movité věci. Je otázkou, zda toto zadržovací právo náleží i ke zvířeti, způsobí-li na pozemku škodu. J. Dvořák s A. Srbovou konstatují, že v takovém případě zákon

³¹³ Uvedené se však netýká oddělených plodů spadlých na sousední pozemek ze stromů nebo keřů, neboť takovou situaci upravuje Občanský zákoník na jiném místě, konkrétně ve svém § 1016 odst. 1, kdy přisuzuje vlastnické právo k takto odděleným plodům vlastníkově pozemku.

³¹⁴ Uvedená vlastníková povinnost se v právní teorii označuje jako tzv. legální služebnost.

³¹⁵ Pokud však vlétne roj včel do cizího obsazeného úlu, nabývá vlastník úlu vlastnické právo k roji, aniž by musel poskytnout původnímu vlastníkově roje jakoukoli kompenzaci.

³¹⁶ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář*. 1. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2013, str. 166. ISBN 978-80-7400-499-5.

vlastníkovi pozemku zadržovací právo ke zvířeti explicitně nepřiznává, a proto je vyloučeno.³¹⁷

Další povinnosti, které Občanský zákoník (§ 1016 odst. 2) ukládá vlastníkovu pozemku, souvisí s porosty na pozemcích. Pokud větve nebo kořeny stromu přesahují na sousední pozemek, má vlastník pozemku se stromem povinnost strpět, aby vlastník sousedního pozemku šetrným způsobem a ve vhodné roční době³¹⁸ odstranil větve nebo kořeny přesahující na jeho pozemek a tyto odstraněné větve a kořeny si ponechat pro svou potřebu. Uvedené právo vlastníka sousedního pozemku je však podmíněno tím, že mu přesahující větve resp. kořeny stromu působí škodu nebo jiné obtíže převyšující zájem na zachování stromu (např. kořeny stromu podrůstající pod stavbou na sousedním pozemku, stavbu nadzvedávající, v důsledku čehož na stavbě vznikají praskliny)³¹⁹, a dále, že tyto větve a kořeny v přiměřené době po žádosti souseda neodstraní vlastník pozemku, na kterém strom stojí. Ostatní rostliny (tj. zejména keře) přesahující na sousední pozemek mohou být sousedem odstraněny bez dalšího, nevyžaduje se tedy splnění podmínek stanovených pro odstranění větví a kořenů stromů. S problematikou stromů souvisí i otázka, zda má soused povinnost strpět vysazení stromů v blízkosti hranice mezi jeho a sousedním pozemkem. Uvedenou problematiku upravuje § 1017 Občanského zákoníku, který ukládá vlastníkovu pozemku povinnost zdržet se sázení stromů v těsné blízkosti společné hranice pozemků resp. odstranit stromy vysázené v těsné blízkosti hranice pozemků, pokud je již vysadil nebo je nechal vzrůst, pokud to po něm vlastník sousedního pozemku požaduje a má pro to rozumný důvod. Přestože Občanský zákoník zavedl superficiální zásadu, existují případy, kdy se na pozemku bude nacházet samostatná stavba (např. dočasná stavba, samostatná stavba dle § 3055 Občanského zákoníku) anebo stavba postavená na základě práva stavby. Z ustanovení § 3023 Občanského zákoníku vyplývá, že právo konstituované § 1017 Občanského zákoníku náleží nejen vlastníkovu pozemku, ale vlastníkovu jakékoli sousední nemovitosti, která není součástí pozemku (ať samostatné budovy či práva stavby). I kdyby tomu tak nebylo, bylo by možné uvedený závěr dovodit z účelu ustanovení § 1017 Občanského zákoníku

³¹⁷ ŠVESTKA, Jiří; DVORÁK Jan; FIALA Jiří a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III (§ 976 až 1474)*. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2014, str. 78. ISBN 978-80-7478-547-4.

³¹⁸ Srov. § 5 vyhlášky č. 189/213 Sb., o ochraně dřevin a povolování jejich kácení, dle kterého se vhodnou roční dobou zpravidla rozumí období vegetačního klidu dřevin, tj. období, ve kterém dochází k přirozenému útlumu fyziologických a ekologických funkcí dřeviny.

³¹⁹ Jelikož je posouzení uvedené podmínky ryze subjektivní, bude do budoucna doajista předmětem mnoha sporů.

(zejm. z povinnosti předcházení škodám na sousedově majetku). Gros povinnosti vlastníka pozemku vyplývající z § 1017 Občanského zákoníku bude spočívat ve výkladu pojmu „rozumný důvod“. Jedná se o neurčitý právní pojem, který dává soudu v případě sporu možnost zohlednit veškerá specifika konkrétního případu a rozhodnout daný spor podle *ars aequi et boni* (podle spravedlnosti). Za rozumný důvod bude nutné zcela jistě považovat ty případy, kdy by (budoucí) přítomnost stromu působila vlastníkově sousední nemovitosti škodu (např. hrozba, že by kořeny stromu podrostly pod základy nedalekého domu a tím ohrozily jeho statiku). Z uvedené povinnosti vlastníka pozemku stanovuje zákon několik výjimek. Vlastník pozemku nebude mít povinnosti vyplývající pro něj z § 1017 Občanského zákoníku, pokud se na sousedním pozemku nachází les nebo sad, nebo pokud stromy tvoří rozhradu společné hranice nebo pokud je příslušný strom chráněný podle zvláštního předpisu. Stejně platí v případě, kdy je strom, který obvykle dorůstá výšky nad 3 metry vysazen od společné hranice dále než 3 metry (ostatní stromy dále než 1,5 metru), pokud jiný právní předpis nestanoví jinak nebo pokud neplyne něco jiného z místních zvyklostí. § 1017 Občanského zákoníku není ustanovením speciálním k veřejnoprávním předpisům, upravujícím mj. povolení ke kácení stromů.³²⁰ Bude-li tedy ke kácení stromů potřeba veřejnoprávní povolení, je jej nutné získat. Strom nepůjde pokácet pouze s odvoláním na povinnost uloženou vlastníkově pozemku § 1017 Občanského zákoníku. Vzhledem k tomu, že příslušné veřejnoprávní předpisy povolují kácení stromů rostoucích na zahradách bez dalšího (za předpokladu, že nejsou součástí významného krajinného prvku či stromořadí), neměla by v situacích předpokládaných § 1017 Občanského zákoníku v tomto ohledu nastat komplikace. Důležitou otázkou je, zda se v případě vzrostlého stromu (tj. stromu zasazeného před účinností Občanského zákoníku) zasazeného v blízkosti společné hranice pozemků před nabytím účinnosti Občanského zákoníku bude moci vlastník sousedního pozemku domáhat jeho odstranění v souladu s § 1017 Občanského zákoníku. Autor této práce se domnívá, že nikoli. Opačný závěr by totiž znamenal připuštění pravé retroaktivity, což je z pohledu demokratického právního řádu nepřipustné. Navíc, dotčenému vlastníkově sousední nemovitosti je zachováno právo bránit se negatorní žalobou skrze § 1013 Občanského zákoníku (např. v případě stínění stromu nad míru přiměřenou poměrům) nebo skrze § 2903 odst. 2

³²⁰ Zejména § 8 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, a vyhláška č. 189/2013 Sb., o ochraně dřevin a povolování jejich kácení.

Občanského zákoníku³²¹ (v případě, kdy např. hrozí pád stromu na sousední nemovitost, nebo kdy kořeny stromu narušují statiku sousední nemovitosti).

Další povinnosti, které Občanský zákoník upravuje pro vlastníky nemovitostí, souvisí s jejich úpravami (§§ 1018 až 1022 Občanského zákoníku). Tak § 1018 Občanského zákoníku, inspirovaný § 127 odst. 1 OZ 1964³²², zakazuje vlastníkovu pozemku provádět jeho úpravy (např. výkopové práce), pokud by sousední pozemek ztratil oporu. Jelikož je hlavním účelem uvedeného ustanovení předcházení škodám (způsobeným na sousední nemovitosti např. pohybem zeminy v důsledku úprav pozemku vlastníka), nevztahuje se uvedený zákaz na případy, kdy vlastník pozemku provede jiné dostatečné upevnění tak, aby sousední pozemek nebyl úpravami ohrožen. Na stavby, coby samostatné nemovité věci v právním smyslu, resp. na práva stavby se uvedené ustanovení použije v souladu s § 3023 Občanského zákoníku. Na ostatní stavby se uvedené ustanovení použije analogicky (účelem je, aby v důsledku provádění úprav stavby nedocházelo ke škodám na sousedním pozemku resp. stavbě), což konstatuje i důvodová zpráva k Občanskému zákoníku. Vlastník nemovitosti bude odpovídat za škodu vzniklou na sousední nemovitosti i v případech, kdy bude jeho nemovitost upravována v souladu se stavebními předpisy (např. na základě pravomocného stavebního povolení) – blíže viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 12. března 2003, sp. zn. 25 Cdo 1754/2001.³²³

Pokud jde o nemovitosti, může na nich vzniknout škoda způsobená stékáním vody ze sousedních nemovitostí, zejména pozemku. Z tohoto důvodu Občanský zákoník,

³²¹ „Při vážném ohrožení může ohrožený požadovat, aby soud uložil vhodné a přiměřené opatření k odvrácení hrozící újmy.“

³²² „Vlastník věci (...) zejména nesmí ohrozit sousedovu stavbu nebo pozemek úpravami pozemku nebo úpravami stavby na něm zřízené bez toho, že by učinil dostatečné opatření na upevnění stavby nebo pozemku (...)“.

³²³ V uvedeném rozhodnutí Nejvyšší soud konstatoval následující: „Odvolací soud spatřoval nedostatek protiprávnosti jednání žalovaného v tom, že zamýšlené stavební práce, jež hodlal na své nemovitosti provádět, ohlásil stavebnímu úřadu, a od těchto prací se neodchýlil; tím se podle krajského soudu nedopustil „žádného protiprávního úkonu ve smyslu porušení stavebního zákona“. Tato úvaha odvolacího soudu není správná, neboť otázka, zda žalovaný jednal v souladu se stavebněprávními předpisy, či nikoliv, není z hlediska jeho občanskoprávních povinností jako vlastníka sousední nemovitosti podle § 127 odst. 1 obč. zák. sama o sobě významná, protože příčinou vzniku škody byla v daném případě činnost žalovaného související se stavebními úpravami na jeho pozemku, a nikoliv okolnost, zda stavební práce ohlásil stavebnímu úřadu (či mu bylo vydáno stavební povolení). Případné jednání žalovaného v souladu se stavebními předpisy proto jeho odpovědnost za vzniklou škodu podle § 420 odst. 1 obč. zák. nemůže vyloučit, neboť i v takovém případě měl žalovaný dostát svým povinnostem zdržet se určitých činností, jež ustanovení § 127 odst. 1 obč. zák. zakazuje“.

částečně inspirovaný římskoprávní *actio aquae pluviae arendae*³²⁴, v § 1019 stanovuje vlastníkovu sousedního (z logiky věci níže položeného) pozemku právo požadovat, aby soused upravil stavbu na sousedním pozemku tak, aby ze stavby nestékala voda nebo nepadal sníh nebo led na sousední pozemek (a to jak přímo, tak nepřímo tím, že voda nejprve steče ze střechy stavby na pozemek vlastníka, a teprve poté na sousední pozemek). Právo vlastníkovu sousedního pozemku nenáleží v těchto situacích, kdy ke stékání vody z výše položeného pozemku na níže položený pozemek dochází přirozeně. Lze tedy dovodit (výklad *a contrario*), že právo vlastníkovu sousedního pozemku náleží při stékání vody na jeho pozemek vyvolaném uměle, tj. při stékání vody v důsledku stavebních úprav pozemku či staveb na tomto pozemku. Dle J. Spáčila v takovém případě „může vlastník pozemku žádat, aby vlastník horního pozemku jej uvedl do původního stavu“.³²⁵ Dle názoru autora je tento výklad extenzivní, neboť z dikce Občanského zákoníku jasně plyne, že vlastník pozemku má v takovém případě pouze právo požadovat, aby soused upravil stavbu tak, aby ze stavby nestékala voda nebo nepadal sníh nebo led na sousední pozemek. To nutně nemusí znamenat, že vlastník pozemku bude mít povinnost uvést pozemek do původního stavu (řešením v případě parkoviště u supermarketu může být např. zvětšení retenční nádrže v případě, kdy projekt nezahrnoval retenční nádrž o dostatečné kapacitě). K. Svoboda jde při výkladu uvedeného ustanovení ještě dále, když říká, že je třeba § 1019 Občanského zákoníku „vykládat systematicky. Ze souviselícího § 1013 odst. 1 NObčZ vyplývá, že jakákoliv žaloba o zamezení emisím má být formulována negatorně. Není racionální důvod se domnívat, že toto obecné pravidlo by mělo být modifikováno při ochraně před stékáním nebo padáním vody, sněhu a ledu ze sousední stavby. Proto zastávám názor, že i po účinnosti nového civilního kodexu je třeba žalovat na povinnost zdržet se, nikoliv na povinnost provést konkrétní stavební úpravy, jež mají zamezit stékání vody“.³²⁶ Uvedený názor by bylo možné podpořit i dobovou judikaturou, viz např. rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 11. srpna 1998, sp. zn. 19 Co740/97, jehož právní věta zní: „Dojde-li k obtěžování včelami nad míru přiměřenou poměrům, může soud podle ustanovení § 127 odst. 1 ObčZ uložit včelaři (vlastníkovi včelstev), aby se zdržel přesně vymezeného rušivého jednání při chovu včel. Je

³²⁴ Tato žaloba sloužila v římském právu jako obrana proti zatopení pozemku dešťovou vodou v případech, kdy pozemek mohl být zaplaven v důsledku zřízení nějakého díla (typicky hráze rybníka, přehrady na potoku apod.).

³²⁵ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář*. 1. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2013, str. 162. ISBN 978-80-7400-499-5.

³²⁶ SVOBODA, Karel. *Žaloby na ochranu vlastnického práva podle nového občanského zákoníku. Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, 2013, 21(4), str. 144.

pak na včelaři samotném, aby rozhodl, jak takové povinnosti vyhovět (např. přemístit včelstva, vybudovat překážku, vzdát se chovu)“. Je však třeba upozornit, že OZ 1964 neznal konkrétní skutkovou podstatu obdobné skutkové podstatě obsažené v § 1019 Občanského zákoníku. Vlastník sousední nemovitosti se může dožadovat ochrany již v okamžiku, kdy újma hrozí (vznik újmy v důsledku působení vody může být v určitých případech značně zdlouhavý proces), nikoli až v okamžiku, kdy újma nastane. Plně postačí, pokud např. z důvodu zvýšeného svodu vody na sousední pozemek bude hrozit podmáčení stavby na tomto pozemku situované nebo zaplavení spodního pozemku v důsledku nekvalitního provedení vodohospodářské stavby (např. hráze rybníka) na horním pozemku. *Actio aque pluviae arcendae* na rozdíl od úpravy obsažené v § 1019 Občanského zákoníku poskytovala i ochranu vlastníka horního pozemku proti zaplavení jeho pozemku v důsledku stavebních úprav provedených na spodním pozemku (opět lze příkladmo uvést hráz). Obranu vlastníka horního pozemku by tak bylo nutné dovodit buď z obecné aplikace § 1012 Občanského zákoníku při využití argumentace, že zaplavení vrchního pozemku v důsledku stavebních úprav na spodním pozemku dochází k závažnému rušení vlastnického práva vlastníka horního pozemku, resp. skrze § 1013 odst. 1 Občanského zákoníku (obrana proti imisi vody). Vyloučit nelze ani použití § 1019 odst. 1 Občanského zákoníku *per analogiam*. Druhý odstavce § 1019 Občanského zákoníku dává vlastníkově níže položeného pozemku, pro který je nutný přítok vody, právo po vlastníkově výše položeného pozemku požadovat, aby odtoku vody nebránil v tom rozsahu, ve kterém vodu sám nepotřebuje. Potřebu vody v rámci uvedeného ustanovení je zřejmě potřeba chápat jako potřebu vyplývající z faktického využití příslušného pozemku (jiná potřeba vody bude dána, pokud bude pozemek zemědělsky obhospodařován, jiná, bude-li na pozemku vodní elektrárna, jiná, bude-li vlastník využívat pozemek k rekreačním účelům své rodiny). Pro úplnost je nutné upozornit na to, že ve smyslu zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), v platném znění, je pro některé nakládání s povrchovými vodami nutné vodoprávní povolení. Může nastat situace, kdy vlastník vrchního pozemku bude pro úpravy směřující k odstranění závadného stavu předpokládané § 1019 Občanského zákoníku takové povolení potřebovat.

Sousedský spor může být poměrně jednoduše zažehnut i tím, že je v blízkosti společné hranice pozemku zřizována stavba. Aby k takovým situacím docházelo co nejméně, zavádí Občanský zákoník nově ve svém § 1020 právo vlastníka pozemku

v případě, že pro to má rozumný důvod, požadovat, aby se soused zdržel zřizování stavby na sousedním pozemku v těsné blízkosti společné hranice pozemků. Jak již bylo uvedeno výše, jedná se o zcela novou normu, která dosud nebyla v českých občanskoprávních předpisech upravena. Dle důvodové zprávy k Občanskému zákoníku byl vzorem pro zákonodárce zejména francouzský Code civil a québecký zákoník. V rámci platného právního řádu v případě, že soused zřizuje stavbu při blízké hranici se sousedním pozemkem, je vlastníkově sousedního pozemku poskytována ochrana prostřednictvím Stavebního zákona ve formě účastenství, a dále skrze ustanovení § 1020 Občanského zákoníku. Je třeba mít na zřeteli, že právo dle § 1020 Občanského zákoníku může vlastník sousedního pozemku uplatnit pouze v případech, kdy neměl možnost uplatnit své námitky ve stavebním řízení (např. nebyl označen za účastníka stavebního řízení nebo proto, že ke zřízení stavby nebylo potřeba územní rozhodnutí resp. stavební povolení). Nelze jej využít v situacích, kdy neuplatnil své námitky ve stavební řízení, ač měl možnost tak učinit, nebo kdy stavební úřad jím uplatněné námitky odmítl jako neopodstatněné. Jakýkoli jiný výklad by zakládal právní nejistotu stavebníka, neboť by jeho veřejnoprávní oprávnění zřídit stavbu mohlo být ve svém důsledku rozporováno soukromoprávní cestou (jinými slovy, došlo by k popření základních principů stavebního řízení, zejména principu koncentrace řízení). Dle důvodové zprávy se stavbou rozumí jakákoli stavba včetně stavby s vlastností movité věci. Uvedené ustanovení bude tedy možné použít i pro případ, kdy bude při hranici pozemku umístěna marigotka či mobilní kontejner. Dále důvodová zpráva k uvedenému ustanovení uvádí následující: „*Jde, podobně jako u předchozího ustanovení o stomech, o opatření preventivní povahy, jehož účelem je předem zabránit narušení sousedských práv, např. při hrozbě zastínění sousedního pozemku nebo při hrozbě vnikání chovaných zvířat (např. slepic) na sousední pozemek*“. Uplatnění práva dle § 1020 Občanského zákoníku je podmíněno existencí rozumného důvodu na straně vlastníka sousedního pozemku. Dle důvodové zprávy „*Existence takového rozumného důvodu se posoudí podle objektivních hledisek se zřetelem k místním poměrům a k tomu, co na sousedovi lze spravedlivě požadovat, aby ještě snášel. Rovněž posouzení toho, co je těsnou blízkostí, záleží na místních poměrech i na druhu zřizované stavby*“. Dále důvodová zpráva uvádí: „*Navržené ustanovení se nedotýká případů, kdy si soused opatří k zřízení stavby veřejnoprávní titul (zejména stavební povolení); v těchto případech se uplatní ustanovení o ohrožení držby*“. Vzhledem k tomu, co již bylo napsáno výše, je

autor toho názoru, že se § 1004 Občanského zákoníku, poskytující držiteli ochranu při ohrožení držby realizací stavby na sousedním pozemku³²⁷, uplatní rovněž v případech, kdy v příslušném správním řízení nebude vlastníkově sousedního pozemku poskytnuta možnost uplatnit námitky (např. protože bude stavebním úřadem při stanovení účastenství opomenut).

Zejména v souvislosti se stavbami umístěnými v těsné blízkosti hranic mezi pozemky vzniká potřeba nutného využití pozemku sousedního vlastníka. Občanský zákoník toto umožňuje ve svých ustanoveních §§ 1021 a 1022. Podle § 1021 Občanského zákoníku je vlastník pozemku povinen umožnit sousedovi vstup na svůj pozemek, a to v době, rozsahu a způsobem, které jsou nezbytné k údržbě sousedního pozemku nebo k hospodaření na něm, nelze-li takového účelu dosáhnout jinak. Jedná se o ustanovení, které vychází z § 127 odst. 3 OZ 1964. Údržbu je nutné chápat jako práce spojené s udržováním pozemků a staveb v dobrém stavu. Pojem nezbytnosti bude nutné posuzovat objektivně. Povinnost vlastníka pozemku umožnit vstup neplatí v případech, kdy lze provést údržbu sousední nemovitosti nebo hospodaření s ní jinak, a to i se zvýšenými náklady. Vznikne-li užíváním pozemku sousedního vlastníka škoda, vzniká mu nárok na její náhradu. Dle důvodové zprávy se této povinnosti nemůže vlastník využívající sousední pozemek zprostit, neboť uvedené ustanovení neuvádí liberační důvody. Pojem vstupu na sousední pozemek je nutné vykládat extenzivně, tj. nejen jako vlastní vstoupení na pozemek, ale rovněž jako pobyt na něm omezený podmínkami ustanovení § 1021 Občanského zákoníku. Nelze jej vykládat jako trvalé právo průchodu nebo průjezdu motorovými či nemotorovými vozidly.³²⁸ Vlastníkovi pozemku nevzniká nárok na úplatu za umožnění dočasného užívání pozemku. Ustanovení § 1021 Občanského zákoníku nelze aplikovat pro případy realizace, demolice, opravy nebo obnovy stavby na sousedním pozemku. Pro tyto „mimořádné situace“ je potřeba vycházet z úpravy obsažené v § 1022 Občanského zákoníku. Dle uvedeného ustanovení má vlastník právo požadovat po vlastníkově sousedního pozemku, aby za náhradu snášel vše, co je pro stavbu, demolici, opravu nebo obnovu stavby zapotřebí (tj. nejen vstup a pobyt na pozemku, ale rovněž např. umístění stavebního materiálu, vjezd a umístění stavebních

³²⁷ § 1004 odst. 1 Občanského zákoníku zní následovně: „*Je-li držitel prováděním stavby ohrožen v držbě nemovité věci nebo může-li se pro to důvodně obávat následků uvedených v § 1013 a nezajistí-li se proti němu stavebník cestou práva, může se ohrožený držitel domáhat zákazu provádění stavby. Zákazu se držitel domáhat nemůže, jestliže ve správním řízení, jehož byl účastníkem, neuplatnil své námitky k žádosti o povolení takové stavby, ač tak učinit mohl.*“

³²⁸ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. dubna 2002, sp. zn. 22 Cdo 2019/2000.

strojů, velkoobjemového kontejneru na stavební suť, lešení apod.). Uvedené ustanovení nic nestanoví ohledně odpovědnosti za škodu způsobenou na sousedově nemovitosti. Ohledně náhrady škody bude tedy potřeba postupovat analogicky podle § 1021 Občanského zákoníku, neboť nelze připustit situaci, kdy by uživatel pozemku při jeho užití podle § 1021 Občanského zákoníku byl odpovědný za škodu, zatímco v situaci podle § 1022 Občanského zákoníku nikoli. Vlastníkovi sousedního pozemku nevzniká povinnost umožnit užívání pozemku dle § 1022 odst. 1 Občanského zákoníku v případě, kdy jeho zájem na nerušeném užívání nemovitosti překračuje zájem na provedení prací. Uvedená kritéria se budou zřejmě posuzovat skrze porovnání potenciální újmy, která může vzniknout vlastníkovu pozemku v důsledku narušení užívání pozemku, s újmou, která může vzniknout v důsledku neprovedení stavebních prací.

Ustanovení § 1023 Občanského zákoníku ukládá vlastníkovu pozemku povinnost snášet užívání prostoru nad pozemkem nebo pod pozemkem, jeli pro to důležitý důvod, a není-li takové užívání prováděno způsobem, pro který by měl vlastník pozemku rozumný důvod se takovému užívání bránit. Uvedené ustanovení je reflexí na ustanovení § 506 Občanského zákoníku, ve kterém se stanoví, že jeho součástí je i prostor nad jeho povrchem či pod jeho povrchem. Již Sedláček ve svém komentáři k § 297 OZO³²⁹ konstatoval, že „*prostor je kategorií, kterou nelze pokládat za část věci*“, proto chápal uvedené ustanovení tak, že „*pán pozemku jest i pánem v onom prostoru, takže může odtamtud zásah každé jiné osoby vyloučit*“.³³⁰ S uvedeným názorem lze souhlasit i dnes. Vlastník pozemku sice není vlastníkem prostoru nad pozemkem a pod pozemkem, nicméně je oprávněn vyloučit neoprávněné zásahy do tohoto prostoru. Korektivem uvedené neoprávněnosti je rozumný důvod vlastníka pozemku, pro který by mohl zásahům do prostoru nad jeho pozemkem bránit. Dle J. Spáčila „*Vlastník nebude mít rozumný důvod užívání bránit v případě, že se tak stane v takové výšce, příp. na takovou dobu, že to výkon jeho práva věc užívat nijak neohrozí, nesníží to cenu věci a ani jinak mu to objektivně nemůže působit újmu*“.³³¹ Přestože OZ 1964 úpravu obdobnou § 1023 Občanského zákoníku neměl, judikatura zaujala stanovisko, že zasahování do povrchu

³²⁹ Uvedené ustanovení obsahovalo následující text: „*Rovněž tak patří k nemovitým věcem ty, které byly na zemi a půdě zřízeny s tím úmyslem, aby tam trvale zůstaly, jako: domy a jiné budovy se vzduchovým prostorem v kolmé čáře nad nimi.*“

³³⁰ SEDLÁČEK, Jaromír; ROUČEK, František. *Komentář k Československému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl II. Praha, 1935, str. 44.

³³¹ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář*. 1. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2013, str. 179. ISBN 978-80-7400-499-5.

nad pozemkem není přípustné. Jako příklad lze uvést rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. prosince 2011, sp. zn. 22 Cdo 1000/2010, dle kterého „*Zasahovat částmi stavby (např. zateplením zdi, balkony apod.) do prostoru nad sousedním pozemkem bez právního důvodu není přípustné*“.

V §§ 1024 až 1026 Občanský zákoník používá staronový pojem rozhrady. Rozhradou se rozumí cokoliv, co vytyčuje hranice mezi pozemky. Rozhrada může být umělá (stromořadí, mez, strouha) nebo umělá (plot, kamenná zídka). Vlastník pozemku musí udržovat zeď, plot nebo jinou rozhradu v dobrém stavu, pokud hrozí následkem jejího poškození sousedovi škoda. Je povinen zeď, plot nebo jinou rozhradu opravit nebo obnovit, jestliže dojde k takovému narušení rozhrady, že hrozí, že se hranice mezi pozemky stane neznatelná. Dále může být na základě § 1027 Občanského zákoníku soudem uložena vlastníkovu pozemku povinnost pozemek oplotit, je-li to potřebné k zajištění nerušeného výkonu sousedova vlastnického práva a nebrání-li to účelnému užívání dalších pozemků (např. pokud na sousední pozemek vnikají slepice).

Jako další významné omezení vlastnického práva k nemovitosti je nutné chápat zřízení nezbytné cesty. Tento právní institut upravuje Občanský zákoník ve svých §§ 1029 až 1036. Je chápán jako omezení vlastnického práva vlastníka pozemku v soukromém zájmu jiného vlastníka, řešící střet vlastnického práva vlastníka nemovitosti bez přístupu ke své nemovitosti z veřejné cesty a vlastníka pozemku, přes který může veřejná cesta vést.³³² Za nezbytnou cestu však nelze považovat situaci, kdy vlastník nemovitosti mlčky umožňuje užívání svého pozemku sousedem pro přístup ke své nemovitosti. V takové situaci se jedná o výprosu (§ 2189 an. Občanského zákoníku). Podmínkami pro zřízení nezbytné cesty je nemožnost vlastníka nemovitosti řádně hospodařit se svou nemovitostí nebo jinak ji řádně užívat, protože není spojena s veřejnou cestou, a dále nemožnost dohody o užívání sousedního pozemku pro přístup k nemovitosti s vlastníkem příslušného pozemku a neexistence okolností vylučujících povolení nezbytné cesty (§ 1032 Občanského zákoníku). O zřízení nezbytné cesty rozhoduje soud na návrh vlastníka nemovitosti bez přístupu na veřejnou komunikaci. Zřízením nezbytné cesty musí být soused co nejméně obtěžován a jeho pozemek co nejméně zasažen. To je reflektováno rovněž v povinnosti soudu zřídit nezbytnou cestu

³³² DVOŘÁK, Jan; ŠVESTKA Jiří a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2015, str. 45. ISBN 978-80-7478-935-9.

pouze přes ten pozemek, přes který je nejpřirozenější přístup, při zohlednění co nejmenšího zasažení uvedeného pozemku i obtěžování jeho vlastníka (§ 1033 odst. 1 Občanského zákoníku). Kritéria pro posouzení situace však zákon nestanovuje. Bude tedy nutné zohledňovat výměru části pozemku, který má být zatížen nezbytnou cestou, míru rušení vlastníka pozemku jakož i způsob využívání zatěžovaného pozemku či nemovitosti, které má nezbytná cesta sloužit. Při zřízení nezbytné cesty se uplatňuje princip proporcionality – soud může povolit nezbytnou cestu pouze v tom rozsahu, který odpovídá nutné potřebě vlastníka nemovité věci řádně ji užívat s náklady co nejmenšími. V případě, kdy nemovitá věc ztratí spojení s veřejnou cestou v důsledku rozdělení pozemku, může být veřejná cesta zřízena pouze k pozemku osoby, která se na dělení podílela (§ 1033 odst. 2 Občanského zákoníku). Podle dosavadní soudní praxe nebylo při rozhodování, kudy nezbytnou cestu povolit, rozhodující pohodlí oprávněného, což se projevilo v § 1032 Občanského zákoníku, dle kterého není možné zřídit nezbytnou cestu pouze za účelem pohodlnějšího spojení. Dále nemůže být nezbytná cesta zřízena v těch případech, kdy škoda na nemovité věci souseda zřejmě převýší výhodu nezbytné cesty nebo způsobil-li si nedostatek přístupu z hrubé nedbalosti nebo úmyslně ten, kdo o nezbytnou cestu žádá. Nezbytnou cestu nelze zřídit ani přes uzavřený prostor, do kterého nemají mít jiné osoby přístup (např. oplocené nádvoří, uzavřený dvůr) nebo přes pozemek, pokud tomu brání veřejný zájem (např. utajený vojenský objekt). Nezbytná cesta se zřizuje za úplatu. Zároveň je oprávněný z nezbytné cesty povinen odčinit újmu vlastníkovu pozemku, není-li tato újma kryta úplatou. Zahrnuje-li nezbytná cesta spoluužívání cizí soukromé cesty, je oprávněný z nezbytné cesty povinen nést i zvýšené náklady na údržbu soukromé cesty způsobené jeho užíváním. Z hlediska časového se nezbytná cesta povoluje na neurčitou dobu. Nicméně bude zrušena v okamžiku, kdy pominou důvody, pro něž byla povolena (např. vlastník nemovitosti přikoupí sousední pozemek, přes který se dostane od nemovitosti k veřejné komunikaci). Vedle možnosti domáhat se zřízení nezbytné cesty podle Občanského zákoníku má vlastník nemovitosti právo domáhat se zřízení nezbytného přístupu k nemovitosti z veřejné komunikace i podle veřejnoprávních norem (např. podle § 170 odst. 2 Stavebního zákona).

C. Veřejné užívání

V určitých případech je vlastnické právo k pozemkům omezeno veřejným užíváním. J. Staša specifikuje veřejné užívání jako „(...) *užívání všeobecně přístupných*

*materiálních statků, které odpovídá jejich účelovému určení, předem neomezeným okruhem uživatelů. Smysl veřejného užívání nutno hledat v poskytování užitku, ve schopnosti „být užíván“.*³³³ Příkladem veřejného užívání je veřejné užívání lesa na základě § 19 odst. 1 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), dle kterého má každý právo vstupovat do lesa na vlastní nebezpečí, sbírat tam pro vlastní potřebu lesní plody a suchou na zemi ležící klest. Veřejné užívání může být založeno buďto zákonem (viz výše uvedený příklad veřejného užívání lesa), anebo na základě tzv. věnovacího aktu vlastníkem příslušné nemovitosti (např. povolení veřejného užívání pasáže nebo účelové pozemní komunikace jejím vlastníkem).

4.3.6.2 Věcná práva k věci cizí

Jak již z názvu těchto práv vyplývá, jedná se o věcná práva, na základě kterých je určitá osoba oprávněna k tomu, aby vykonávala určitá dílčí vlastnická oprávnění k určité (nemovité) věci, která však není v jejím vlastnictví. Osobě oprávněné z věcných práv k věci cizí tak náleží částečné právní panství nad věcí. Občanský zákoník mezi věcná práva k věci cizí řadí právo stavby, věcná břemena (služebnosti, reálná věcná břemena), zástavní právo, zadržovací právo (jelikož je u nemovitostí pojmově vyloučeno, nebudeme se jím v této práci podrobněji zabývat) a předkupní právo (je-li sjednáno jako právo věcné).

A. Právo stavby

S účinností Občanského zákoníku byl do našeho právního řádu znovuzaveden institut práva stavby. Potřeba jeho existence souvisí se zásadou *superficies solo cedit*, na které Občanský zákoník staví. Zásada *superficies solo cedit* totiž bez dalšího neumožňuje postavit na pozemku odlišného vlastníka trvalou stavbu, aniž by s tím nebyly pro stavebníka spojeny negativní důsledky (stavba se bez dalšího stává součástí pozemku a jejím vlastníkem se ve světle § 1084 odst. 1 Občanského zákoníku stává vlastník pozemku, byť stavebníkovi náleží od vlastníka pozemku určitá náhrada, odvíjející se od skutečnosti, zda stavebník stavěl stavbu na cizím pozemku v dobré nebo ve zlé víře; vlastník pozemku se navíc může domáhat odstranění stavby na náklady stavebníka). Tím

³³³ HENDRYCH, Dušan. Správní právo: obecná část. 8. vyd. Praha: C. H. Beck, 2012, str. 308. ISBN 978-80-7179-254-3. Heslo: „veřejné užívání“.

však krystalická forma uvedené zásady zcela potlačuje hospodářskou potřebu provést stavbu na pozemku třetí osoby za situace, kdy není pro stavebníka výhodné nebo možné nabýt pozemek, na kterém chce realizovat stavbu, do svého vlastnictví. Z výše uvedených důvodů je tedy vhodné resp. nutné ze superficiální zásady konstruovat výjimky, aby právo nebylo překážkou socializace bydlení³³⁴, ekonomickému růstu, případně, aby šlo stavby realizovat i tam, kde z různých důvodů vlastník pozemku nemůže nebo nechce zcizit pozemek stavebníkovi (např. z důvodů vnitřních předpisů subjektů – typicky církví, kdy je vlastníkovu pozemku zakázáno zcizit nemovitost resp. je mu tato možnost podstatně ztížena, popř. situace, kdy vlastník pozemku nemá na jedné straně prostředky na realizaci stavby, na druhé straně se však pozemku nechce zbavit). Jednou z těchto výjimek je právě právo stavby. Podstatou práva stavby je, že v rámci právního řádu, který je založen na zásadě *superficies solo cedit*, (i) opravňuje stavebníka mít na pozemku třetí osoby zřízenou stavbu a dále, že (ii) stavba, odpovídající právu stavby, se stane součástí práva stavby (coby nemovité věci ve vlastnictví stavebníka), nikoli pozemku, na kterém je realizována. Z podstaty věci vyplývá, že stavba zřizovaná na základě práva stavby nebude stavbou neoprávněnou. Pokud jsou ve smlouvě o zřízení práva stavby obsaženy speciální podmínky resp. požadavky na realizaci stavby (např. zastavěná plocha, počet podlaží, výška stavby), platí uvedený závěr pouze za předpokladu, že stavba vyhovuje těmto podmínkám a požadavkům. Ze závěru, že stavba zřízená na základě práva stavby není při splnění podmínek a požadavků na realizaci stavby stavbou neoprávněnou, lze dovodit, že se na takto zřízenou stavbu nemohou použít ustanovení § 1083 an. Občanského zákoníku. To zejména znamená, že se vlastník pozemku zatíženého právem stavby nebude moci úspěšně u soudu domoci odstranění stavby ani odkupu pozemku stavebníkem. Stejně tak se nebude moci stavebník domáhat po vlastníkovu pozemku jeho prodeje.

Právo stavby znalo v podobě tzv. *superficies* již římské právo. Jednalo se o časově neomezené, převoditelné a dědičné právo zřídit na cizím pozemku budovu a tuto budovu spolu s pozemkem výhradně užívat a požívat, přičemž uvedenému právu odpovídala povinnost hradit vlastníkovu pozemku za užívání roční peněžní plat. Původně měl tento institut charakter obligační blízky nájmu, ten se však postupem času změnil na

³³⁴ Původním důvodem vzniku práva stavby na začátku dvacátého století bylo umožnit výstavbu levných dělnických bytů.

věcněprávní. Tomu odpovídala i ochrana *superficies*, která byla konstruována obdobně jako u práva vlastnického.³³⁵ V moderní podobě zavedl právo stavby jako jeden mezi prvními saský občanský zákoník z roku 1863. Na našem území bylo před účinností Občanského zákoníku právo stavby upraveno celkem třemi právními předpisy, a to zákonem č. 86/1912 ř. z., o stavebním právu³³⁶, zákonem č. 88/1947 Sb., o právu stavby a ustanoveními §§ 160 až 165 OZ 1951. OZ 1964 v návaznosti na opuštění zásady *superficies solo cedit* právo stavby neupravoval. V době účinnosti OZ 1964 však bylo možné za jistou dobu práva stavby považovat institut osobního užívání pozemku.³³⁷ K institutu práva stavby se navrácí Občanský zákoník. Důvodová zpráva uvádí, že se při jeho znovuzavedení zákonodárce inspiroval zejména zákonem č. 88/1947 Sb., o právu stavby, a dále Vládním návrhem OZ 1937 a výsledky prací subkomitétu pro věcná práva z r. 1924.³³⁸ Zajímavé je, že původně dle zákona č. 86/1912 ř. z., o právu stavby, bylo možné zřídit právo stavby pouze na pozemky státu, země, okresu, obce nebo veřejného fondu, případně na pozemky ve vlastnictví církevních institucí, pokud zřízení práva stavby k těmto církevním pozemkům bylo vyvoláno veřejným zájmem. Následující právní úprava již umožňovala zřídit právo stavby k jakýmkoli pozemkům.

Právo stavby je na našem území historicky konstituováno jako právo věcné, které je zákonem prohlášeno za věc nemovitou³³⁹, se kterou může stavebník volně disponovat resp. která může být předmětem dědictví, neboť je předmětem jeho vlastnického práva. Od uvedeného pojetí práva stavby se neodklání ani právní úprava obsažená v Občanském zákoníku.

³³⁵ ELIÁŠ, Karel. Právo stavby. *Obchodněprávní revue*. Praha: C. H. Beck, 2012, 4(10), str. 273. ISSN 1803-6554.

³³⁶ Uvedený zákon z doby Rakouska-Uherska byl recipován do československého právního řádu v důsledku tzv. recepční normy, provedené zákonem Národního výboru československého č. 11/1918 Sb. z. a n. O kvalitě zákona 86/1912 ř. z. hovoří mimo jiné fakt, že přes podstatnou novelu provedenou v roce 1990 platí v Rakousku dodnes.

³³⁷ Institut osobního užívání pozemku se zřizoval za úplaty, a oprávněným osobám umožňoval užívat pozemky v socialistickém společenském vlastnictví, za účelem výstavby rodinných domů, rekreačních chat nebo garáží či zřízení zahrádky. Právo osobního užívání pozemku nebylo časově omezeno a přecházelo na dědice. Při převodu stavby zřízené na základě práva osobního užívání pozemku přecházelo spolu se stavbou na nabyvatele i osobní užívání pozemku. Bez převodu stavby však nebylo možné právo osobního užívání pozemku smluvně převádět. Blíže se problematice osobního užívání věnuje kapitola 3.2.3 této práce.

³³⁸ Srov. důvodovou zprávu k Občanskému zákoníku.

³³⁹ S výjimkou OZ 1951 bylo právo stavby ve všech právních předpisech prohlášeno za nemovitost explicitně. V OZ 1951 je nutné tuto skutečnost dovodit z ustanovení § 165, dle kterého „*právo stavby se zapisuje v knize pozemkové nebo železniční (...)*“. Jelikož pozemkové a železniční knihy byly veřejným seznamem sloužícím k evidenci právních vztahů týkajících se nemovitostí, je nutné posoudit právo stavby zřízené dle OZ 1951 jako věc nemovitou.

Dle Občanského zákoníku vzniká právo stavby na základě smlouvy mezi vlastníkem pozemku a stavebníkem, v důsledku vydržení³⁴⁰ anebo, pokud tak stanoví zákon, na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci.³⁴¹ Je možné jej zřídit pouze jako právo dočasné na dobu maximálně 99 let³⁴² (na rozdíl např. od právní úpravy holandské nebo německé, které toto časové omezení nestanoví). Požadavek dočasnosti práva stavby je dán obavami z trvalého oddělení vlastnictví stavby a pozemku, které by bylo v rozporu se superficiální zásadou. Maximální doba trvání práva stavby 99 let neplatí pro případ nabytí práva stavby v důsledku vydržení, kdy se právo stavby nabývá na dobu 40 let. Tato lhůta však může být k návrhu dotčené strany upravena soudem (může být zkrácena, ale i prodloužena, jsou-li dány spravedlivé důvody). Doba trvání práva stavby zřízeného smluvně může být rovněž upravována. Dodatečně prodloužena může být pouze pod podmínkou, že (i) s takovým prodloužením souhlasí všechny osoby, v jejichž prospěch jsou na pozemku zapsána zatížení v pořadí za právem stavby a (ii) celková doba práva stavby po jeho prodloužení nepřesáhne 99 let. Zde se autor neshoduje s názorem K. Eliáše, který předpokládá spíše konzervativní výklad § 1245 Občanského zákoníku, umožňující prodloužení doby trvání práva stavby dohodou pouze v případě, kdy je právo stavby sjednáno na dobu kratší, než 99 let.³⁴³ Není důvodu, proč by mělo být v úvahách o přípustnosti prodloužení doby práva stavby dohodou mezi vlastníkem pozemku a stavebníkem rozlišováno mezi případem, kdy bylo právo stavby zřízeno na dobu kratší, než 99 let, a případem, kdy bylo sice původní právo stavby sjednáno na maximální dobu 99 let, nicméně, kdy již určitá doba trvání uvedeného práva stavby uplynula a vlastník pozemku a stavebník projevíli vůli dobu trvání práva stavby prodloužit (samozřejmě tak, aby nebyl překročen maximální zákonný limit 99 let). V souvislosti s maximální dobou trvání práva stavby stanovenou zákonem je nutné položit si otázku, jaké dopady by měla na smlouvu o právu stavby situace, kdy by si v ní smluvní strany sjednaly dobu trvání práva stavby delší, než maximální zákonnou přípustnou, např. 200 let. Zneplatnil by

³⁴⁰ Obecná doba nepřerušené řádné, poctivé a pravé držby pro nabytí práva k nemovitosti činí 10 let.

³⁴¹ Do úvahy v době zpracování této práce přichází pouze rozhodnutí o vypořádání spoluvlastnictví při rozdělení společné věci. Žádnou jinou situaci, za které by bylo možné zřídit právo stavby rozhodnutím orgánu veřejné moci, zákon nepřipouští (ač by to bylo minimálně v případě vyvlastňovacího řízení na místě).

³⁴² Zákon 86/1912 ř. z. stanovoval i minimální dobu trvání práva stavby. Ratio existence této spodní hranice spočívalo v motivaci stavebníka provést stavbu v určité kvalitě (tím, že životnost stavby měla činit minimálně 30 let).

³⁴³ ELIÁŠ, Karel. Právo stavby. *Obchodněprávní revue*. Praha: C. H. Beck, 2012, 4(10), str. 273. ISSN 1803-6554.

tento fakt smlouvu jako celek (tzn. právo stavby by vůbec nevzniklo) nebo by se na smlouvu hledělo jako na smlouvu platnou s tím, že doba trvání práva stavby by byla určena s ohledem na maximální možnou dobu stanovenou zákonem?³⁴⁴ Stanovení doby trvání práva stavby patří vedle projevu vůle vlastníka pozemku, kterým je zřizováno právo stavby, označení pozemku zatěžovaného právem stavby, vymezení předmětné stavby a stanovení, zda je právo stavby zřizováno úplatně nebo bezúplatně, podstatnou náležitostí smlouvy o právu stavby, jejíž absence by měla za následek neplatnost smlouvy. Stejně tak je nutné posoudit stanovení doby práva stavby delší, než připouští zákon. Zákon totiž nestanovuje právní domněnku, na základě které by se v případě stanovení delší, než zákonem přípustné doby práva stavby měla aplikovat maximální zákonná doba práva stavby. Příslušný katastrální úřad by proto s největší pravděpodobností odmítl zapsat právo stavby, u něhož není doba trvání ve smlouvě určena vůbec nebo je určena v rozporu se zákonem (delší než 99 let). V takové situaci (a následné nemožnosti resp. neochotě smluvních stran uzavřít novou smlouvu o právu stavby, která by splňovala zákonné požadavky) by bylo možné uvažovat o tom, že by dobu práva stavby upravil na návrh soud³⁴⁵ (pravomoc mu k tomu dává § 577 Občanského zákoníku, dle kterého *„je-li důvod neplatnosti jen v nezákonném určení množstevního, časového, územního nebo jiného rozsahu, soud rozsah změni (...)“*). Následné zapsání práva stavby do katastru nemovitostí by již nemělo činit žádné obtíže.

S problematikou trvání práva stavby souvisí ještě nemožnost omezit právo stavby rozvazovací podmínkou, přičemž na sjednanou rozvazovací podmínku se pohlíží jakoby nebyla sjednána (§ 1246 Občanského zákoníku). Ratio uvedeného zákazu spočívá v úvaze, dle které nelze nejistotou v trvání práva stavby ohrozit práva třetích osob, zejména zástavního věřitele, jež má svou pohledávku zajištěnou zástavním právem k právu stavby.³⁴⁶ S ohledem na důvody pro stanovení zákazu rozvazovací podmínky ve smlouvě o zřízení práva stavby je nutné uvést, že ve smlouvě o zřízení práva stavby rovněž nepůjde platně sjednat možnost odstoupení od smlouvy pro dobu po provedení zápisu

³⁴⁴ K tomuto řešení se přiklání např. belgická jurisprudence, když nabízí řešení spočívající v tom, že ujednání je neplatné jen v části, která přesahuje maximální hranici, tedy, že se doba trvání smlouvy redukuje na maximální zákonnou dobu (v podrobnostech viz ZÍMA, Petr. Právo stavby. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2015, str. 61. ISBN 978-80-7400-566-4).

³⁴⁵ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář*. 1. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2013, str. 899. ISBN 978-80-7400-499-5.

³⁴⁶ ELIÁŠ, Karel. Právo stavby. *Obchodněprávní revue*. Praha: C. H. Beck, 2012, 4(10), str. 273. ISSN 1803-6554.

práva stavby do katastru nemovitostí.³⁴⁷ Před zápisem práva stavby do katastru nemovitostí je nutné možnost odstoupit od smlouvy o právu stavby připustit, neboť do zápisu práva stavby do katastru nemovitostí právo stavby neexistuje, a tudíž nemůže existovat nejistota ohledně jeho trvání.

V případě prodeje práva stavby stanovuje zákon předkupní právo vlastníka pozemku k právu stavby a předkupní právo stavebníka k pozemku. Zákonodárce tímto krokem sleduje nastavení podmínek pro naplnění zásady *superficies solo cedit*. Smluvní strany si mohou smluvně ujednat jiný režim, přičemž toto jiné ujednání podléhá zápisu do katastru nemovitostí.

Právo stavby lze zřídit jak pro stavbu, která má v důsledku stavební činnosti teprve nově vzniknout, tak pro již existující stavbu (tento případ bude připadat v úvahu zejména pro rekonstrukce nebo modernizace budov). Vždy však musí být zřízeno k celé stavbě (dle důvodové zprávy k Občanskému zákoníku se v § 1240 „*záměrně mluví o celé stavbě, aby bylo zřejmé, že právo stavby nelze zřídit jen k části stavby nebo snad k jednotlivým podlažím budovy*“). Pokud se na pozemku nachází v době zřízení práva stavby vícero staveb, které jsou součástí předmětného pozemku, je dle názoru některých autorů možné zřídit právo stavby byť k jedné z uvedených staveb s tím, že ostatní stavby zůstávají součástí pozemku.³⁴⁸ Dle § 1240 odst. 2 Občanského zákoníku lze právo stavby zřídit tak, že se vztahuje i na pozemek, kterého sice není pro stavbu zapotřebí, ale slouží k jejímu lepšímu využívání. Dle názoru J. Spáčila „*Právo stavby nemusí zatížit jen příslušný pozemek, ale může být vztaženo i na další pozemky, které budou sloužit pro lepší využívání předmětné stavby*“.³⁴⁹ Jinými slovy, J. Spáčil má za to, že lze totožným právem stavby zatížit rovněž jiný pozemek, než ten, na kterém má být zřizována stavba dle smlouvy o zřízení práva stavby. Shodný názor zastávají rovněž např. G. Achour s M. Pelikánem³⁵⁰ nebo K. Eliáš³⁵¹. Tento výklad smyslu § 1240 odst. 2 Občanského

³⁴⁷ Rakouská právní úprava (§ 4 odst. 2 zákona o právu stavby) připouští na rozdíl od české právní úpravy možnost předčasně ukončit smlouvu o právu stavby v případě, kdy stavebník nehradí stavební plat po dobu minimálně dvou let (bližší viz ZÍMA, Petr. Právo stavby. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2015, str. 74. ISBN 978-80-7400-566-4).

³⁴⁸ ZÍMA, Petr. Právo stavby. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2015, str. 35. ISBN 978-80-7400-566-4.

³⁴⁹ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474)*. Komentář. 1. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2013, str. 893. ISBN 978-80-7400-499-5.

³⁵⁰ ACHOUR, Gabriel a Michal PELIKÁN. Právo stavby podle nového občanského zákoníku. *Bulletin advokacie*. Praha: Česká advokátní komora v Praze, 2014, (12), str. 37. ISSN 1210-6348.

zákoníku považuje autor za nesprávný. Z textu citovaného ustanovení, které zní „*Právo stavby může být zřízeno i tak, že se vztahuje i na pozemek, kterého sice není pro stavbu zapotřebí, ale slouží k jejímu lepšímu užívání*“, vyplývá, že by určitá část zemského povrchu měla být v rámci uvedeného ustanovení využita např. jako zahrada, pro účely parkování, příjezdu ke stavbě, případně k jinému účelu, který umožní lepší využití stavby odpovídající právu stavby. Účelem práva stavby je však umožnit výstavbu stavby na pozemku třetí osoby. Právo stavby nelze zřídit v případech, kdy se s realizací stavby vůbec nepočítá. Tento závěr učinil již J. Krčmář, dle kterého „*právo stavební může se vztahovati i na plochy, které zůstanou nezastavěny, ale nelze arci zřídit právo stavební tak, že by stavby vůbec nebylo*“.³⁵² Právo stavby tak nelze zřídit pro objekty, které nejsou stavbami jako např. pro meliorace pozemků, tenisové kurty apod., neboť tyto jsou pouze kvalitativními úpravami pozemků, ve/na kterých se nacházejí. Ve světle uvedeného závěru lze konstatovat, že smyslem § 1240 odst. 2 Občanského zákoníku není umožnit zatížení sousedního pozemku totožným právem stavby.³⁵³ Ze všech výše uvedených důvodů se znění § 1240 odst. 2 Občanského zákoníku nejeví ideální. Je škoda, že se zákonodárce namísto zákona č. 88/1947 Sb., o právu stavby, neinspiroval daleko preciznějším úpravou obsaženou v ustanovení § 1 zákona č. 86/1912 ř. z., o stavebním právu, dle kterého „*Stavební právo může se vztahovati také na díly pozemku, jichž není třeba ke stavbě samé, avšak které jsou prospěšné k jejímu užívání*“, případně obdobnou aktuální zahraniční právní úpravou obsaženou v rakouském³⁵⁴ či německém³⁵⁵ zákoně o právu stavby. Pouze text v obdobném smyslu by umožňoval zatížit právem stavby celý pozemek, i když měla být stavba realizována pouze na jeho části. V platné úpravě Občanského zákoníku podobné ustanovení absentuje, i když se nabízí úvaha, že právě § 1240 odst. 2 Občanského zákoníku mělo ve světle výše uvedeného k tomuto stavu směřovat. Právní praxe však toto ustanovení takto vnímá, když katastrální úřady běžně

³⁵¹ ELIÁŠ, Karel. Právo stavby. *Obchodněprávní revue*. Praha: C. H. Beck, 2012, 4(10), str. 273. ISSN 1803-6554.

³⁵² KRČMÁŘ, Jan; SPÁČIL, Jiří (ed.). *Právo občanské II. díl. Práva věcná*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, str. 277. ISBN 978-80-7478-411-8.

³⁵³ Shodný názor viz ZÍMA, Petr. Několik mýtů o právu stavby. *Právní rozhledy*. Praha, 2015, 23(19), str. 679. ISSN 1210-6410.

³⁵⁴ „*Das Baurecht kann sich auch auf Teile des Grundstückes erstrecken, die für das Bauwerk selbst nicht erforderlich, aber für dessen Benützung vorteilhaft sind*“ (Právo stavby může zasahovat také takové části pozemku, které nejsou pro samotnou stavbu nevyhnutelně potřebné, ale slouží k jejímu prospěšnému užívání. – volný překlad, pozn. aut.) – srov. § 1 RGBI. Nr. 86/1912 (Baurechtsgesetz).

³⁵⁵ „*Das Erbbaurecht kann auf einen für das Bauwerk nicht erforderlichen Teil des Grundstücks erstreckt werden, sofern das Bauwerk wirtschaftlich die Hauptsache bleibt*“ (Právo stavby může zasahovat také do pro stavbu nevyhnutelně potřebné části pozemku, a to za předpokladu, že stavba hospodářsky zůstane hlavní věcí – volný překlad, pozn. aut.) – srov. § 1 BGBI. I S. 2614 (Erbbaurechtsgesetz).

umožňují zápis práva stavby zatěžujícího celý pozemek i v případech, kdy stavba má stát pouze na jeho části.

V souvislosti s právem stavby si lze položit otázku, zda lze právo stavby platně zřídit pro realizaci staveb, které jsou na základě Občanského zákoníku samostatné (např. inženýrské sítě, dočasné stavby, podzemní stavby se samostatným účelovým určením apod.). Pro zodpovězení uvedené otázky je nutné vyjít z premisy, že právo stavby je občanskoprávní institut, který konstituuje výjimku ze superficiální zásady. Jelikož se výše uvedené stavby nikdy nestávají součástí pozemku, nepřipadá jejich zřízení na základě práva stavby do úvahy.

Dle § 1241 Občanského zákoníku nelze právem stavby zatížit pozemek, na kterém již vázne právo, které se přičítá účelu stavby. Důvodem uvedeného zákazu je nutnost zachovat možnost toto právo oprávněným využívat. To znamená, že pokud by stavbou, s jejíž realizací právo stavby počítá, mělo dojít k úplnému znemožnění nebo podstatnému ztížení realizace práva, které k danému pozemku bylo zřízeno před právem stavby, není zatížení pozemku právem stavby možné. Právem typicky přičítícím se účelu stavby bude právo odpovídající služebnosti inženýrské sítě (zejména v případě, kdy by měla inženýrská síť vést pod ve smlouvě o zřízení práva stavby zamýšleným místem pro umístění stavby nebo pokud by toto zamýšlené místo umístění stavby mělo být zasaženo ochranným pásmem inženýrské sítě, byť pouze z části) nebo právo odpovídající služebnosti stezky, průhonu a cesty (v případě, kdy by umístění stavby na pozemku chůzi, průhon či jízdu po pozemku zcela znemožnilo či podstatně ztížilo). Jelikož právně nic nebrání tomu, aby byl jeden pozemek zatížen vícero právy stavby³⁵⁶, může být právem, které by se mohlo přičít účelu stavby, i právo stavby, které bylo zřízeno před zamýšleným právem stavby. U primárně zřízeného práva stavby platí obdobně to, co bylo uvedeno u služebnosti s jednou výjimkou, a to pro případ, kdy by na základě později zřizovaného práva stavby měla být realizována stavba na již existující stavbě zřízené na základě dřívějšího práva stavby.³⁵⁷ V takovém případě by toto později zřizované právo stavby nebylo v rozporu s účelem dříve zřízeného práva stavby, i když by se půdorysy stavby

³⁵⁶ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474)*. Komentář. 1. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2013, str. 896. ISBN 978-80-7400-499-5.

³⁵⁷ Možnost zřídit právo stavby na již existující stavbě (dle názoru autora rovněž ke stavbě zřízené na základě dřívějšího práva stavby) připouští i odborná veřejnost (viz např. ELIÁŠ, Karel. Právo stavby. *Obchodněprávní revue*. Praha: C. H. Beck, 2012, 4(10), str. 273. ISSN 1803-6554).

zřízené na základě dřívějšího práva stavby a stavby zamýšlené v pozdějším právu stavby překrývaly (naopak, z logiky věci tomu tak být musí).³⁵⁸ Právo stavby nelze zřídit k pozemku zatíženém zástavním právem, pokud k tomu nedá zástavní věřitel svůj předchozí souhlas. Jelikož je nutné právo stavby zapsat do katastru nemovitostí, musí být tento souhlas udělen písemnou formou s úředně ověřenými podpisy.

Právo stavby lze zřídit buď jako úplatné nebo jako bezplatné. Častější bude zřejmě první případ. Pokud jde o formu úplaty za zřízení práva stavby, Občanský zákoník připouští buď jednorázovou platbu, anebo možnost dohodnout se na platbě pravidelných měsíčních dávek (tzv. stavebního platu resp. dle dřívější terminologie „stavební činže“). Občanský zákoník výslovně stanoví, že stavební plat zatěžuje právo stavby jako reálné břemeno. Tento fakt má praktický dopad při prodlení s platbami jednotlivých dávek za zřízení práva stavby. V souladu s § 1306 Občanského zákoníku může totiž vlastník pozemku požadovat zaplacení dlužných dávek stavebního platu nejen vůči osobě, která byla vlastníkem práva stavby v době, kdy se příslušná dávka stavebního platu stala splatnou, ale rovněž vůči aktuálnímu vlastníkovi práva stavby. V druhém případě se však vlastník pozemku může domáhat uspokojení své pohledávky pouze ze zpeněžení práva stavby v rámci exekuce.

Pokud jde o zánik práva stavby, nejčastějším způsobem bude jeho zánik v důsledku uplynutí doby, na kterou bylo právo stavby zřízeno. To však neznamená, že by k zániku práva stavby nemohlo dojít dříve. Může se tak stát z důvodu dohody mezi vlastníkem pozemku a stavebníkem, případně, pokud se vlastnictví pozemku zatíženého právem stavby a práva stavby sejde v rukou stejné osoby (tzv. konfuze). V takovém případě právo stavby zanikne na základě prohlášení vlastníka obou nemovitostí vůči katastrálnímu úřadu o zřeknutí se práva stavby. Předčasným zánikem práva stavby je negativně ovlivněno postavení osob, které mají k právu stavby zřízena věčná práva a které počítaly s tím, že právo stavby bude trvat po celou dobu, na kterou bylo zřízeno (tj. po dobu, která je zapsána v katastru nemovitostí). Proto tyto osoby zákonodárce chrání, když v § 1249 Občanského zákoníku stanoví konstrukci, dle které vůči věcným právům

³⁵⁸ Obdobnou argumentaci je možné použít v případě, kdy není existující stavba součástí práva stavby, ale pozemku. I v takovém případě může být provedena stavba na existující stavbě na základě práva stavby a i v tomto případě je překryv půdorysů staveb nejen možný, ale i z podstaty věci nutný (srov. MELZER, Filip; TĚGL, Petr a kol. *Občanský zákoník - velký komentář. Svazek III, § 419-654*. 1. vyd. Praha: Leges, 2014, str. 319. ISBN 978-80-7502-003-1).

takových osob nastanou právní následky výmazu z katastru nemovitostí až zánikem příslušných věcných práv zatěžujících právo stavby (to však neplatí v případech, kdy osoba oprávněná z věcného práva dala k výmazu práva stavby souhlas). Je otázkou, jak uvedené ustanovení § 1249 Občanského zákoníku při jeho výkladu uchopit. Odborná literatura se k uvedenému ustanovení vyjadřuje velmi stroze (většinou konstatováním, že právo stavby může být z katastru nemovitostí vymazáno před uplynutím stanovené doby buď (i) pouze se souhlasu osob oprávněných z věcných práv zatěžujících právo stavby, anebo (ii) bez těchto souhlasů pouze s výhradou existujících věcných práv zatěžujících vymazávané věcné právo³⁵⁹) či zcela mlčí. Jaký je tedy skutečný smysl uvedeného ustanovení? Pokud bychom měli při interpretaci uvedeného ustanovení vycházet pouze z gramatického výkladu, dospěli bychom k závěru, že následky výmazu práva stavby z katastru nemovitostí nastávají vůči věcnému právu náležejícímu osobě, pro kterou bylo k právu stavby do katastru nemovitostí zapsáno věcné právo, až zánikem tohoto věcného práva. To by však znamenalo, že je existence ustanovení § 1249 Občanského zákoníku bezdůvodná, neboť všechna věcná práva, která mohou zatěžovat právo stavby, zanikají ve stejný okamžik, jako právo stavby.³⁶⁰ Uvedené ustanovení je tedy potřeba interpretovat tak, že následky výmazu práva stavby z katastru nemovitostí nastávají vůči věcnému právu náležející osobě, pro kterou bylo k právu stavby do veřejného seznamu zapsáno věcné právo, až okamžikem, kdy (i) toto věcné právo zanikne jinak, než v důsledku zániku práva stavby (neboť v důsledku zániku práva stavby toto právo nezaniká), nebo (ii) kdy uplyne doba, na kterou bylo původně právo stavby zřízeno (tj. doba, kdy by právo stavby zaniklo, kdyby nedošlo k jeho předčasnému ukončení), neboť osoby oprávněné z věcného práva k právu stavby musely počítat s tím, že k datu uplynutí doby práva stavby

³⁵⁹ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474)*. Komentář. 1. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2013, str. 920. ISBN 978-80-7400-499-5.

³⁶⁰ Platná právní úprava řadí mezi věcná práva právo vlastnické, držbu a věcná práva k věci cizí (právo stavby, věcná břemena, zástavní právo, zadržovací právo a předkupní právo zřízené jako právo věcné). Mezi věcná práva, která mohou být zapsána do katastru nemovitostí k právu stavby jako zatížení, spadají pouze věcná práva k věci cizí. Pokud by nebylo ustanovení § 1249 Občanského zákoníku, zanikaly by na základě příslušných ustanovení Občanského zákoníku služebnosti resp. reálná břemena zřízená k právu stavby k okamžiku zániku práva stavby (arg. § 1299 odst. 1 resp. § 1308 Občanského zákoníku). Stejný závěr lze učinit u předkupního práva zřízeného jako právo věcné (zaniklé právo stavby coby věc nemovitá nemůže být předmětem převodu na základě kupní smlouvy). Zástavní právo k právu stavby by rovněž zanikalo k okamžiku zániku práva stavby (§ 1377 odst. 1 písm. a) Občanského zákoníku) resp. v případě, kdy by stavebníkovi vzniklo vůči vlastníkově pozemku při zániku práva stavby právo na náhradu, přešlo by na náhradovou pohledávku stavebníka (§ 1256 Občanského zákoníku) a tudíž by již nezatěžovalo právo stavby. Zadržovací právo nepřipadá u práva stavby coby nemovité věci do úvahy z povahy věci. Právo stavby nemůže zatěžovat právo stavby, neboť jím lze zatížit pouze pozemek (arg. § 1240 odst. 1 Občanského zákoníku).

toto právo zanikne (jedná se o údaj povinně zapisovaný do katastru nemovitostí, a tudíž se nikdo nemůže odvolávat na to, že mu nebyl znám).

Zánik práva stavby v důsledku odstoupení od smlouvy o právu stavby po zápisu práva stavby do katastru nemovitostí by v důsledku znění § 1246 Občanského zákoníku zakazujícího sjednat ve smlouvě o právu stavby rozvazující podmínku neměl být možný, jak je již ostatně uvedeno výše. Důvodem je požadavek na dostatečnou jistotu třetích osob v trvání práva stavby, zejména zástavního věřitele, který má k právu stavby zřízeno zajištění v podobě zástavního práva. Obdobné bude zřejmě platit i pro možnost případné výpovědi smlouvy o právu stavby, když zákonná úprava, na rozdíl např. od rakouské, tuto možnost předčasného ukončení smlouvy o právu stavby rovněž nepřipouští.³⁶¹ Nebude tak možné sjednat možnost výpovědi smlouvy o právu stavby např. pro případ, že stavba zanikne. Vyloučit nelze možnost zániku práva stavby v důsledku promlčení – v souladu s § 631 Občanského zákoníku se věcné právo, které je zapsáno do katastru nemovitostí, promlčuje za deset let ode dne, kdy toto právo mohlo být vykonáno poprvé. Pojem „výkon práva“ není v tomto případě možné chápat až jako vlastní realizaci stavby (není možné připustit promlčení práva stavby v případech, které leží mimo vůli stavebníka; např. již jen povolovací řízení některých staveb v důsledku četných námitek účastníků řízení trvá několik let), ale jako činění nezbytných kroků k tomu, aby stavba byla zřízena.³⁶²

Není-li ve smlouvě o právu stavby sjednána povinnost stavebníka odstranit po uplynutí doby práva stavby z pozemku stavbu³⁶³, přirůstá při zániku práva stavby stavba, která tvořila součást práva stavby, v důsledku superficiální zásady k pozemku³⁶⁴, tím se stává jeho součástí a tedy vlastnictvím vlastníka pozemku.³⁶⁵ Z uvedeného pravidla však zákon stanovuje výjimku. Při předčasném zániku práva stavby v důsledku dvoustranného

³⁶¹ § 4 odst. 2 rakouského zákona o právu stavby (§ 86/1912 ř. z.) připouští možnost výpovědi smlouvy o právu stavby, pokud stavebník nehradí stavební plat po dobu delší, než dva po sobě jdoucí roky.

³⁶² ZÍMA, Petr. *Právo stavby*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2015, str. 187. ISBN 978-80-7400-566-4.

³⁶³ Sjednat povinnost odstranit stavbu po uplynutí doby, na kterou je právo stavby zřízeno, je českou jurispudencí připouštěna.

³⁶⁴ Byť tento důsledek není v zákoně výslovně uveden, lze jej vyvodit výkladem ustanovení § 1255 Občanského zákoníku.

³⁶⁵ Někteří autoři (např. J. Dvořák s A. Srbovou) připouští rovněž variantu, dle které stavba nemusí přirůst k pozemku, ale může být vlastnictvím stavebníka i nadále po zániku práva stavby jako tzv. superaedifikát, pokud je mezi stranami uzavřen příslušný smluvní instrument. In ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK Jan; FIALA Jiří a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III (§ 976 až 1474)*. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2014, str. 718. ISBN 978-80-7478-547-4.

právního jednání mezi vlastníkem pozemku zatíženého právem stavby a stavebníkem, na základě kterého se stavebník předčasně zřekne práva stavby a vlastník pozemku projeví vůli převést právo stavby na dobu, která ještě neuplynula, na sebe nebo na jinou osobu, stavba nepřirůstá k pozemku, protože právo stavby existuje dále, byť vlastnictví k němu má vlastník pozemku zatížený právem stavby. Pokud by však stavebník předčasně ukončil právo stavby formou jednostranného zřeknutí se tohoto práva, nemohl by na sebe vlastník pozemku právo stavby převést.³⁶⁶ Pokud jde o možnost sjednat si ve smlouvě povinnost stavebníka odstranit stavbu po uplynutí doby práva stavby, bude tato varianta používána zejména v případech staveb, jejichž životnost fakticky nepřesahuje dobu práva stavby (je omezena), případně u staveb, které nemusí být pro vlastníka pozemku po zániku práva stavby využitelné (pro oba případy lze jako příklad uvést větrnou elektrárnu).

Zánikem stavby tvořící součást práva stavby nedochází k zániku vlastního práva stavby. Taková stavba totiž není předmětem právních vztahů ani věcí v právním smyslu, tou je vždy pouze právo stavby.

Neujednají-li si strany smlouvy o právu stavby něco jiného a stavba se v důsledku zániku práva stavby stane součástí pozemku, je vlastník pozemku v souladu s § 1255 Občanského zákoníku povinen poskytnout stavebníkovi při zániku práva stavby náhradu, jejíž výše činí polovinu hodnoty stavby v době zániku práva stavby. Vlastník pozemku a stavebník si však mohou pro tento případ dojednat i jinou výši náhrady resp. jiný způsob jejího stanovení. Z uvedeného vyplývá, že stranami může být sjednáno, že za stavbu nenáleží stavebníkovi žádná náhrada. V takovém případě se však tato skutečnost zřejmě projeví v nižších částkách stavebního platu. Bude-li právo stavby zřízeno pro stavbu ke komerčním účelům, budou prostory ve většině případů stavby pronajaty, případně propachtovány třetím stranám. Zánik práva stavby nebude mít na tyto nájemní resp. pachtovní vztahy vliv, neboť práva a povinnosti z nájemních a pachtovních smluv přejdou v důsledku ustanovení § 2221 odst. 1 Občanského zákoníku ze stavebníka na vlastníka pozemku (předmětem nájmu totiž není právo stavby, ale stavba)³⁶⁷. Jinými slovy, zánik

³⁶⁶ ELIÁŠ, Karel. Právo stavby. *Obchodněprávní revue*. Praha: C. H. Beck, 2012, 4(10), str. 273. ISSN 1803-6554.

³⁶⁷ Dle § 1242 Občanského zákoníku je sice stavba součástí práva stavby, ale zároveň podléhá ustanovením o nemovitých věcech, tj. může být mj. předmětem nájmu/pachtu.

nájmu resp. pachtu není spojen se zánikem práva stavby, ale se zánikem vlastní stavby. Proto je vhodné, aby si vlastník pozemku ve smlouvě o právu stavby vyhradil souhlas k ujednání nájmu nebo pachtu stavebníkem. Možnost této výhrady připouští § 1251 odst. 3 Občanského zákoníku.

V rámci rozboru práva stavby jsme zjistili, že se jedná o tradiční občanskoprávní institut, který byl obsažen v českém právním řádu až do nabytí účinnosti OZ 1964. V souladu se znovuzavedením superficiální zásady pro stavby bylo do českého právního řádu znovunavráceno i právo stavby. Prokázali jsme, že český zákonodárce klade důraz na časovou omezenost práva stavby, jakožto atribut zabraňující trvalému oddělení vlastnictví stavby a pozemku a tedy prioritizující superficiální zásadu. Dále jsme dovodili, že ve smlouvě o zřízení práva stavby nelze vedle rozvazovací podmínky platně sjednat ani možnost právo stavby předčasně ukončit (odstoupením, výpovědí), neboť by nejistotou v trvání práva stavby byla ohrožena práva třetích osob. Na závěr jsme identifikovali případy, pro které nepůjde právo stavby platně zřídit (např. pro objekty, které nejsou stavbami v občanskoprávním smyslu, nebo pro stavby, které jsou ve smyslu Občanského zákoníku samostatnou věcí v právním smyslu).

B. Věcná břemena

Věcná břemena jsou dalším právním institutem z množiny věcných práv k cizí věci. J. Fiala definuje věcná břemena jako právní institut postihující společenské vztahy, které vznikají při částečném omezování vlastnických práv ve prospěch individualizovaných subjektů za účelem dokonalejšího využití věci.³⁶⁸ Podstatou věcných břemen je to, že se vlastník věci (ve většině případů nemovité) smluvně omezuje v realizaci určité užitné hodnoty své věci resp. její části (ve většině případů za úplatu) ve prospěch třetí osoby, která spolu s vlastníkem věci³⁶⁹, případně namísto vlastníka věci³⁷⁰ může tuto určitou užitnou hodnotu věci realizovat. Hovoříme zde o tom, že věcná břemena představují částečné právní panství nad cizí věcí.³⁷¹

³⁶⁸ FIALA, Josef a kol. *Občanské právo hmotné*. 3. vydání. Brno: Doplněk 2002, str. 164. ISBN 80-7239-111-9.

³⁶⁹ Např. služebnost stezky, průhony a cesty.

³⁷⁰ Např. služebnost bytu.

³⁷¹ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474)*. Komentář. 1. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2013, str. 907. ISBN 978-80-7400-499-5.

Občanský zákoník upravuje problematiku věcných břemen daleko podrobněji, než tak činil OZ 1964. Navrací se ke klasickému dělení věcných břemen na služebnosti (kdy je vlastník věci zatížen služebností, tzv. služebné věci, povinen ve prospěch osoby oprávněné ze služebnosti něčeho se zdržet, případně něco strpět) a reálná břemena, které znal již OZO (kdy je vlastník služebné věci povinen ve prospěch osoby oprávněné z reálného věcného břemene něco konat resp. něco jí dávat). Pojem „věcné břemeno“ je pojmem nadřazeným pojmům „služebnost“ a „reálné břemeno“.³⁷² Jakékoli věcné břemeno je ve světle § 489 Občanského zákoníku věcí v právním smyslu, přičemž zatěžuje-li věcné břemeno konkrétní nemovitost, je i toto věcné břemeno věcí nemovitou (srov. § 498 odst. 1 Občanského zákoníku). Z uvedených důvodů je každé věcné břemeno předmětem vlastnického práva, kterému Občanský zákoník poskytuje vlastnickou ochranu (§ 1259 Občanského zákoníku).

Práva z věcného břemene (tj. jak ze služebnosti, tak z reálného břemene) mohou náležet jak individuálně určené osobě (v takovém případě hovoříme o věcném břemeni zřízeném *in personam*), tak osobě, která je individualizována skrze vlastnictví k nemovité tzv. panující věci – osobou oprávněnou z věcného břemene je v příslušném okamžiku každý vlastník takové nemovité věci (v takovém případě hovoříme o věcném břemeni zřízeném *in rem*).

Novinkou je, že Občanský zákoník ve srovnání s OZ 1964 explicitně připouští možnost zatížit věcným břemenem nejen nemovitou věc, služebnou věcí může být nově i věc movitá.³⁷³ Staví tak najisto závěr, který za účinnosti OZ 1964 dovozovala pouze judikatura nižších soudů – viz např. rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 30. dubna 1997, sp. zn. 33 Ca 40/97, týkající se možnosti zřídit věcné břemeno k podzemní stavbě coby nemovitosti neevidované v katastru nemovitostí za účinnosti OZ 1964, dle kterého „*k nemovitostem, které se neevidují v katastru nemovitostí, vznikají na základě smlouvy i věcná práva k věci cizí (zástavní právo, věcná břemena, předkupní právo jako právo věcné) – stejně jako právo vlastnické – již okamžikem účinnosti*

³⁷² „Věcné břemeno“ coby pojem nadřazený služebnosti a reálnému břemeni poprvé použil OZ 1950.

³⁷³ Opačný přístup je zvolen např. ve švýcarském občanském zákoníku (ZGB) nebo ve francouzském občanském zákoníku (Code Civil), které umožňují zřídit služebnost pouze k věci nemovité.

smlouvy“. U reálných břemen je však uvedená možnost limitována zákonným požadavkem na zápis služebné věci ve veřejném seznamu (§ 1303 odst. 1 Občanského zákoníku). Reálné břemeno tak nepůjde zřídit u nemovitosti neevidované v katastru nemovitostí, na druhou stranu jím půjde zatížit věc, která je evidována v jiném veřejném seznamu.

(i) Služebnosti

Právní institut služebnosti byl znám již v římském právu. Římské právo chápalo služebnost jako věcné právo užívat cizí věc. Toto právo spojovalo římské právo buďto s určitým pozemkem nebo s určitou osobou. Díky tomu rozlišovalo římské právo dva druhy služebností, a to služebnosti pozemkové (tzv. *servitutes praediorum*), kdy oprávnění vyplývající ze služebnosti římské právo vázalo na pozemek, a služebnosti osobní (tzv. *servitutes personarum*), kdy římské právo vázalo oprávnění vyplývající ze služebnosti na konkrétní osobu. Služebnosti tvořily významnou část římského práva a byla jimi inspirována i novodobá právní úprava obsažená v OZO. Současnou právní úpravu služebností v Občanském zákoníku je v podstatě možné považovat až na určitá doplnění a upřesnění za recepci Vládního návrhu OZ 1937.³⁷⁴

Služebnost je svým charakterem určitým druhem kvalifikovaného užívacího práva, které poskytuje subjektu oprávněnému ze služebnosti právní základ pro nerušené užívání věci. Kvalifikovanost užívání je nutné spatřovat v tom, že služebnost spadá mezi práva absolutní, tudíž příslušnému užívacímu právu konkrétní osoby založeném služebností odpovídá povinnost neurčitého okruhu třetích osob tuto osobu v takovém užívání nerušit.³⁷⁵ Podstatou služebnosti je povinnost vlastníka určité věci ve prospěch jiného subjektu něco strpět (*pati*) nebo něčeho se zdržet (*omittere, non-facere*).³⁷⁶ Jinými slovy, každé služebnosti nutně odpovídá určité pasivní chování vlastníka služebné věci.³⁷⁷ Většinou je obsahem služebnosti kombinace obou výše uvedených povinností. Tak např. služebnosti inženýrské sítě odpovídá povinnost vlastníka pozemku strpět ve svém

³⁷⁴ Srov. důvodovou zprávu k Občanskému zákoníku.

³⁷⁵ KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 103. ISBN 978-80-7400-461-2.

³⁷⁶ Některé povinnosti jako např. zdržení se prodeje nemovitosti na základě služebnosti však uložit nejde.

³⁷⁷ Ponechme stranou okolnost, že některé služebnosti zahrnují rovněž aktivní chování ze strany vlastníka služebné věci (např. u služebnosti opory cizí stavby dle § 1269 Občanského zákoníku je vlastník služebné věci povinen poměrně přispět na úhradu nákladů na udržování zdi nebo podpěr).

pozemku přítomnost inženýrské sítě jiného vlastníka. Vlastník pozemku má však zároveň i povinnost zdržet se všeho, co vede k ohrožení inženýrské sítě. V souladu s § 1258 Občanského zákoníku z obsahového hlediska zahrnuje služebnost vše, co je nutné k jejímu výkonu. Pokud nebude obsah či rozsah služebnosti určen (např. při zřízení služebnosti, která není předpokládána v demonstračním výčtu služebností obsaženém v Občanském zákoníku), stanovuje zákonodárce, že se posoudí podle místních zvyklostí; pro případ, že ani tato zvyklost nebude v místě zřízení služebnosti existovat, konstituuje zákonodárce vyvrátitelnou právní domněnku, dle které služebnost zatěžuje vlastníka služebné věci spíše méně, než více.³⁷⁸

Občanský zákoník vychází z tradičního dělení služebností na služebnosti pozemkové a služebnosti osobní.³⁷⁹ Jak již bylo naznačeno výše, pozemkovou služebností je taková služebnost, kdy povinným z pozemkové služebnosti je každý vlastník tzv. služebného pozemku, a oprávněným z pozemkové služebnosti je každý vlastník tzv. panujícího pozemku. Změna ve vlastnictví služebného pozemku nebo panujícího pozemku, ať již formou převodu či přechodu, nemá na existenci pozemkové služebnosti vliv. Přestože Občanský zákoník uvádí u pozemkových služebností ve většině případů pozemek, mohou být dle převažujících doktrinálních závěrů (dle názoru autora správných) služebnou věcí i jiné nemovité věci (typicky u služebnosti inženýrské sítě, kdy služebnou věcí může být i budova, ve které je potřeba inženýrskou sítí umístit). Tento závěr se může opřít rovněž o úmysl zákonodárce, neboť důvodová zpráva k Občanskému zákoníku připouští možnost, aby služebnou věcí byla i jiná nemovitá věc, než pozemek. Jelikož Občanský zákoník nepřipouští jiný druh služebnosti, než je služebnost osobní nebo pozemková, je možné učinit závěr, že panující věcí nemůže být věc movitá.³⁸⁰

Na rozdíl od pozemkové služebnosti, kdy oprávněným subjektem z této služebnosti je každý vlastník panující nemovitosti, u osobní služebnosti se služebnost zřizuje pouze ve prospěch konkrétního subjektu. Dle rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze

³⁷⁸ Shodný závěr konstatoval již za účinnosti OZ 1964 Nejvyšší soud ČR, např. ve svém rozhodnutí ze dne 6. ledna 2006, sp. zn. 22 Cdo 2647/2004 („*Věcná břemena nemohou být svémocně rozšiřována; oprávnění vyplývající z věcného břemene musí být vykonáváno tak, aby povinného zatěžovalo co nejméně. V případě pochybností o rozsahu věcného břemene platí, že povinný má být omezován spíše méně než více*“).

³⁷⁹ Pro pozemkovou služebnost bývá rovněž používán pojem „služebnost in rem“, pro osobní služebnost pojem „služebnost in personam“.

³⁸⁰ V případě osobní služebnosti není subjekt oprávněný ze služebnosti určen skrze vlastnictví k panující věci. V případě pozemkové služebnosti může být panující věcí pouze věc nemovitá.

dne 25. června 2008, sp. zn. 22 Cdo 1304/2007 „*Osobní věcná břemena zajišťují konkrétní potřebu oprávněné osoby na vymezenou dobu, a pokud tato doba není vymezena, pak na dobu života oprávněné osoby*“. Pokud dojde k zániku osoby oprávněné z osobní služebnosti (např. smrt fyzické osoby, likvidace a následné zrušení právnické osoby), služebnost zaniká. Charakteristickým znakem této služebnosti tedy je, že je určena k uspokojování potřeb konkrétní předem určené osoby, a že ji nelze převést na jiný subjekt.³⁸¹ Současné praxe využívá hojně osobní služebnosti pro provozovatele inženýrských sítí (vedení elektřiny, plynu apod.), přestože provozovatelům inženýrských sítí zákon dává možnost tuto služebnost zřídit jako služebnost pozemkovou.

Pokud jde o oprávnění ze služebnosti, existují případy, kdy tato oprávnění může využívat i osoba odlišná od osoby oprávněné ze služebnosti. Tak Nejvyšší soud ČR ve svém rozhodnutí ze dne 27. dubna 2006, sp. zn. 22 Cdo 328/2005, judikoval, že „*nájemce bytu v domě vlastníka, který je osobou oprávněnou z věcného břemene chůze po zatíženém pozemku, je osobou, která odvozuje právo užívat zatížený pozemek k chůzi od vlastníka domu. Odvozeným výkonem práva věcného břemene chůze nájemcem nedochází k rozšiřování věcného břemene*“. Z novodobějších rozhodnutí vydaných Nejvyšším soudem ČR již za účinnosti Občanského zákoníku, které se vyjadřují k nastíněné problematice, lze upozornit na usnesení ze dne 27. května 2015, sp. zn. 22 Cdo 4494/2014, dle kterého „*Vlastník panující nemovitosti nemusí vykonávat obsah věcného břemene sám; za určitých podmínek jej mohou vykonávat i jiné osoby (např. osoby jemu blízké), aniž by to mělo na existenci věcného břemene, resp. na možnost jeho zrušení pro změnu poměrů, nějaký vliv*“.

Služebnost lze zřídit smlouvou nebo pořízením pro případ smrti. Pokud tak stanoví zákon, lze služebnost nabýt na základě zákona anebo rozhodnutí orgánu veřejné moci. Služebnost je možné nabýt rovněž vydržením. To však neplatí v případě pozemkové služebnosti, služebnosti pastvy anebo služebnosti braní lesních plodů³⁸², pokud by tyto druhy služebností měly zatěžovat pozemek určený k plnění funkcí lesa³⁸³

³⁸¹ KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 103. ISBN 978-80-7400-461-2.

³⁸² Sbírání lesních plodů pro vlastní potřebu je nicméně každému umožněno na základě § 19 odst. 1 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon).

³⁸³ Dle § 3 odst. 1 zák. č. 289/1995 Sb., zákona o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), se za pozemky určené k plnění funkcí lesa považují mj. pozemky s lesními porosty a plochy, na

(§ 1261 Občanského zákoníku). Pokud jde o okamžik vzniku služebnosti, je nutné rozlišovat, zda služebnost zatěžuje věc evidovanou ve veřejném seznamu či nikoli, a dále zda služebnosti vzniká na základě právního jednání či jiné právní skutečnosti. Zřizuje-li se právním jednáním služebnost k nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí, je pro vznik této služebnosti nutný zápis do katastru nemovitostí (důvodem je tzv. intabulační princip). Služebnost vzniká rozhodnutím příslušného katastrálního úřadu, a to zpětně ke dni podání návrhu na vklad (§ 10 Katastrálního zákona). J. Lasák s D. Hrabánkem jsou toho názoru, že služebnost vzniká teprve okamžikem zápisu do katastru nemovitostí i v případě, kdy je služebnou věcí věc neevidovaná ve veřejném seznamu a panující věcí nemovitost zapsaná v katastru nemovitostí.³⁸⁴ Tento závěr vychází dle názoru autora z nesprávné interpretace § 1262 Občanského zákoníku (*„zřizuje-li se právním jednáním služebnost k věci zapsané ve veřejném seznamu, vzniká zápisem do takového veřejného seznamu“*). Zřízením služebnosti k věci zapsané ve veřejném seznamu se totiž rozumí zatížení služebné věci evidované ve veřejném seznamu služebností, nikoli zřízení služebnosti ve prospěch panující věci evidované ve veřejném seznamu. Uvedený závěr je ostatně potvrzen důvodovou zprávou k § 1262 Občanského zákoníku, dle které se *„zápisem služebnosti do veřejného seznamu pojí konstitutivní účinky v případech, kdy je důvodem vzniku služebnosti právní jednání. Služebnost zatěžující věc nezapsanou ve veřejných seznamech vzniká účinností smlouvy o jejím zřízení“*. Pokud však k nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí vzniká služebnost na základě jiné právní skutečnosti (např. vydržení), má vklad této služebnosti do katastru nemovitostí pouze deklaratorní charakter. Jinými slovy, pro vznik takové služebnosti není zápis do katastru nemovitostí rozhodující. Přesto lze oprávněnému subjektu dosažení tohoto zápisu jen doporučit. Nebude-li totiž služebnost do katastru nemovitostí zapsána, neuplatní se zásada materiální publicity katastru nemovitostí, což by mohlo v krajním případě vést k zániku takové služebnosti při nabytí služebné nemovitosti dobrověrným nabyvatelem (který byl s ohledem na stav zápisů v katastru nemovitostí v dobré víře, že nabývaná nemovitost není předmětem žádného zatížení). Je-li služebnost zřizována právním jednáním k nemovitosti neevidované v katastru nemovitostí, vzniká účinností právního jednání.

nichž byly lesní porosty odstraněny za účelem obnovy, lesní průseky a nezpevněné lesní cesty, pokud nejsou širší, než 4 metry.

³⁸⁴ SPÁČIL, Jiří a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 1. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2013, str. 939. ISBN 978-80-7400-499-5.

Subjekty služebnosti je vždy strana povinná a strana oprávněná ze služebnosti, tedy dvě odlišné strany. Z tohoto pravidla však Občanský zákoník stanovuje dvě výjimky. První výjimkou je možnost vlastníka pozemku zřídit k tíži svého pozemku služebnost ve prospěch jiného svého pozemku (§ 1257 odst. 2 Občanského zákoníku). Právní teorie pro tuto situaci používá pojem „počáteční vlastnická služebnost“. Zákonodárce se u tohoto ustanovení inspiroval čl. 733 švýcarského občanského kodexu, když tuto úpravu v zásadě recipoval. D. Šustrová s P. Borovičkou uvádějí, že se „*ve své podstatě nejedná o „věcné právo k věci cizí“*“, ale v případě zřízení před dispozicemi s nemovitostmi o jakousi „*vůli vlastníka uspořádat poměry mezi vlastními nemovitostmi pro případ jejich budoucího zcizení*“.³⁸⁵ V minulosti byla možnost zřídit počáteční vlastnickou služebnost vzhledem k absenci výslovné zákonné úpravy a zásadě *nemini res sua servit*³⁸⁶ spíše odmítána. Toto ostatně potvrzovala i dobová judikatura.³⁸⁷ Někteří autoři vedeni faktickou potřebou hospodářské praxe však zastávali i opačné stanovisko.³⁸⁸ Konstrukce počáteční vlastnické služebnosti obsažená v Občanském zákoníku přinesla ulehčení zejména pro developery, kdy ti jsou schopni předběžně upravit poměry mezi svými jednotlivými pozemky předtím, než je převedou na třetí osoby, aniž by museli využívat složité právní konstrukce skrze komplikované řetězení smluv.³⁸⁹ Dle důvodové zprávy k Občanskému zákoníku se úprava vlastnické služebnosti může týkat zejména cest, vodovodů, kanalizace, zákazu zastavění nebo podniků souseda obtěžujících. Problematickou se u počátečních vlastnických služebností může jevit skutečnost, že § 1260 Občanského zákoníku, pojednávající o jednotlivých možných způsobech nabytí služebnosti, připouští zřízení služebnosti pouze na základě smlouvy, zákona, rozhodnutí orgánu veřejné moci, v důsledku pořízení pro případ smrti nebo vydržení. Zákonodárce v rámci uvedeného ustanovení bohužel opomenul skutečnost, že v jiných ustanoveních Občanského zákoníku připustil možnost vzniku počáteční vlastnické služebnosti, když vlastnická služebnost

³⁸⁵ BOROVIČKA, Petr; ŠUSTROVÁ Daniela. Vlastnická služebnost a katastr nemovitostí. *Bulletin advokacie*. Praha: Česká advokátní komora v Praze, 2014, (10), str. 23. ISSN 1210-6348.

³⁸⁶ „Nikomu neslouží jeho vlastní věc“ resp. přesněji v případě služebností „nikdo nemůže mít služebnost k vlastní věci“; tato zásada byla v právních předpisech vyjadřována v rámci vymezení služebnosti/věcného břemene např. tak, že „*Věcná břemena omezují vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet, nebo něco konat. Práva odpovídající věcným břemenům jsou spojena buď s vlastnictvím určité nemovitosti, nebo patří určité osobě*“ (§ 151n odst. 1 OZ 1964).

³⁸⁷ Např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 22. dubna 1925, Rv II 162/25, rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 28. března 1931, Rv II 148/30, [Vážný 10653] či rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 14. dubna 1943, Rv I 1039/42, [Vážný 18490].

³⁸⁸ Např. ROUČEK in *Právník*, 1925, str. 201 či Bouček, Vlastníková služebnost, *Právník*, 1925, sešit VII.

³⁸⁹ Nemožnost zřídit vlastnickou služebnost za účinnosti OZ 1964 byla v praxi obcházena tak, že vlastník převáděl své pozemky na své spřízněné společnosti, přičemž po změně vlastnictví byla zřizována věcná břemena.

nemůže být z logiky věci (totožnosti vlastníka služebného a panujícího pozemku) založena smlouvou. Je tedy nutné položit si otázku, jakým způsobem může vlastník určitého pozemku zřídit služebnost k jinému svému pozemku. J. Lasák s D. Hrabánkem jako možnou variantu připouštějí „jednostranné právní jednání (prohlášení), kterým by vlastník k jednomu z nich pozemkovou služebnost zřídil“.³⁹⁰ S uvedeným řešením nelze jinak, než souhlasit. Zřízení počáteční vlastnické služebnosti jednostranným prohlášením vlastníka pozemků autor již v praxi řešil, přičemž katastrální úřad na základě uvedeného jednostranného prohlášení s ověřeným podpisem vklad služebnosti do katastru nemovitostí bez problémů povolil.

Druhá výjimka z pravidla, že subjektem právního vztahu ze služebnosti musejí být dvě osoby, je obsažena v § 1301 Občanského zákoníku, dle kterého „*spojením vlastnictví panující a služebné věci v jedné osobě služebnost nezaniká*“.³⁹¹ Jedná se o tzv. následnou vlastnickou služebnost. Podstatou následné vlastnické služebnosti je to, že nedochází k automatickému zániku služebnosti splynutím v případě, kdy se vlastnictví služebné a panující nemovitosti sejde v rukou totožného subjektu.³⁹² Taková služebnost „usne“, tj. existuje i nadále, i když není vykonávána. V případě, že se služebná a panující nemovitost opět dostane do vlastnictví rozdílných subjektů, služebnost „obživne“ a může být vykonávána v původně sjednaném rozsahu. OZO na rozdíl od úpravy v Občanském zákoníku ve svém § 526 primárně stanovil, že služebnost zaniká, pokud dojde ke spojení vlastnictví služebného a panujícího pozemku v rukou jedné osoby. Pokud však došlo ke zcizení jednoho z pozemků předtím, než byla služebnost vymazána z veřejného seznamu, byla služebnost zachována a nový vlastník panujícího pozemku byl oprávněn právo vyplývající ze služebnosti vykonávat. Tento princip vyplýval z principu konstitutivnosti zápisů ve veřejných knihách, který byl mj. obsažen v § 1446 OZO a zněl následovně: „*Sloučí-li se práva a závazky vložené do knih veřejných, nezaniknou, pokud se z*

³⁹⁰ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474)*. Komentář. 1. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2013, str. 916. ISBN 978-80-7400-499-5.

³⁹¹ Uvedené ustanovení by si dle mého názoru zasloužilo lepší precizaci, aby v něm byla lépe zohledněna podstata následné vlastnické služebnosti. V tomto ohledu lze odkázat na příkladný text § 735 švýcarského občanského zákoníku, dle kterého „*Pokud se oprávněný stane vlastníkem zatíženého pozemku, může nechat věcné břemeno vymazat. Dokud není výmaz proveden, zůstává věcné břemeno jako věcné právo zachováno*“ (volný překlad – pozn. aut.).

³⁹² Pokud by chtěl vlastník nemovitosti způsobit zánik služebnosti v případě, kdy se v jeho rukou sejde vlastnictví jak panující, tak služebné nemovité věci, musel by učinit písemné prohlášení o zániku věcného práva (s obsahovými náležitostmi v zásadě obdobnými s obsahovými náležitostmi prohlášení o zřízení vlastnické služebnosti) a podat na příslušný katastrální úřad návrh na vklad výmazu služebnosti z katastru nemovitostí.

veřejných knih nevymaží (§ 526). Až do té doby může zapsané zástavní právo býti převedeno na třetí osobu vlastníkem nebo exekucí (§§ 469 až 470)“. Za účinnosti OZ 1964 byla následná vlastnická služebnost zcela vyloučena, neboť věcné břemeno v situaci, kdy došlo ke spojení vlastnictví služebné a panující věci v rukou totožného vlastníka, zanikalo ze zákona splynutím. Z pohledu právní teorie lze považovat vlastnickou služebnost za určitý právní paradox. Přestože je služebnost obecně chápána jako věcné právo k věci cizí (*iura in re aliena*), u vlastnické služebnosti se ve své podstatě jedná o věcné právo k věci vlastní (*iura in re propria*).

Osoba benefitující ze služebnosti je povinna nést náklady na zachování a opravy služebné věci. Občanský zákoník tak modifikoval pravidlo stanovené v § 151 odst. 3 OZ 1964, kdy osoba benefitující z věcného břemene nesla pouze přiměřené náklady na zachování a opravy zatížené věci. Pokud bude služebná věc z části využívána rovněž vlastníkem služebného pozemku, bude tento vlastník povinen poměrně hradit náklady na zachování a opravy služebné věci (opět v poměru, jakým se bude podílet na užívání služebné věci). Je otázkou, jakým způsobem bude pravidlo ohledně nesení nákladů na zachování a opravy služebné věci vykládáno v případě, kdy bude v souladu s § 1266 Občanského zákoníku k jedné služebné věci zřízeno více služebností. Dle názoru autora budou v takovém případě povinni nést náklady všechny osoby oprávněné ze služebností zatěžujících tutéž služebnou nemovitost, a to dle poměru, v jakém se podílejí na užívání služebné věci (druhá věta § 1263 Občanského zákoníku *per analogiam*).

Dojde-li ke změně rozsahu služebné nebo panující věci, případně, dojde-li ke změně hospodaření na panujícím pozemku, nebude mít taková změna vliv na služebnost jako takovou (§ 1264 Občanského zákoníku). Obdobnou dikci obsahoval § 485 OZO, když stanovil, že se každá služebnost pokládá za nedílnou v tom smyslu, že v důsledku zvětšení, zmenšení či rozdělení pozemku nedochází ke změně či rozdělení práv váznoucích na tomto pozemku. V rámci OZ 1964 se uvedené problematice nevěnovalo žádné ustanovení. § 1264 Občanského zákoníku bude mít praktický význam zejména při rozdělení nebo scelování pozemků zatížených služebnostmi. Pokud je např. služebnost inženýrské sítě zřízena k tíži služebného pozemku, který je následně rozdělen na dva samostatné pozemky, přičemž vedení inženýrské sítě po rozdělení pozemků zasahuje oba dva pozemky, pak budou ve světle uvedeného ustanovení služebností zatíženy oba dva

nově vzniklé pozemky. Jinými slovy, při zatížení pozemku služebností je rozsah služebnosti vždy určen průmětem na zemský povrch (ať již vymezením v rámci geometrického plánu nebo v rámci hranic původního pozemku). Pokud nový pozemek vzniklý rozdělením resp. scelením bude zasahovat do výše uvedeného průmětu, bude zatížen služebností vzniklou před rozdělením. To ostatně vyplývá z § 1152 Občanského zákoníku, dle kterého *„rozděluje-li se zatížená věc a postihuje-li věcné břemeno jen některý díl, zaniká na dílech ostatních“*. Pokud jde o rozdělení panujícího pozemku, důsledky předpokládané § 1264 Občanského zákoníku jsou modifikovány § 1151 Občanského zákoníku, který je k § 1264 Občanského zákoníku v poměru speciality. Dle § 1151 Občanského zákoníku tak při rozdělení panujícího pozemku trvá původně založené věcné břemeno (služebnost) i nadále za předpokladu, že není změněn jeho rozsah, či obtížnost. Věcné břemeno (služebnost) však zanikne ze zákona vzhledem k těm nově vzniklým pozemkům, kterým neprospívá.

Pokud jde o zánik služebnosti, přichází v úvahu několik důvodů. Dle § 1299 odst. 1 Občanského zákoníku služebnost zanikne v případě, kdy nastane taková trvalá změna, že služebná věc již nemůže sloužit panujícímu pozemku nebo oprávněné osobě. Pro zánik služebnosti z uvedeného důvodu tedy zákon stanoví tři kumulativní podmínky, a to kvalifikovanou změnu poměrů (která bude posuzována vždy dle specifik konkrétního případu), trvalost takové změny a faktickou nemožnost plnění účelu, pro kterou byla služebnost zřízena. Pokud jde o změnu poměrů, Krajský soud v Českých Budějovicích judikoval ve svém rozhodnutí ze dne 15. ledna 2008, sp. zn. 25 Co 733/2007³⁹³, že takovou trvalou změnou, která má za následek zánik věcného břemene *„(...) se zpravidla rozumí změna týkající se věci, s níž je věcné břemeno spojeno, jejímž důsledkem je objektivní nemožnost oprávněného svá práva z věcného břemene vykonávat, a to buď zcela, nebo za účelem, k němuž bylo zřízeno. Změna poměrů na straně oprávněné nebo povinné osoby, která sice má za následek, že práva z věcného břemene nejsou ze subjektivních důvodů vykonávána, ale objektivně výkonu práv nebrání, zánik věcného břemene nezpůsobí“*. Proto k zániku služebnosti nedojde, pokud např.

³⁹³ Jelikož bylo znění ustanovení § 151p odst. 2 OZ 1964 (*„Věcné břemeno zanikne, nastanou-li takové trvalé změny, že věc již nemůže sloužit potřebám oprávněné osoby nebo prospěšnějšímu užívání její nemovitosti; přechodnou nemožností výkonu práva věcné břemeno nezaniká“*) v podstatě shodné s ustanovením § 1299 odst. 1 Občanského zákoníku, je soudní judikatura týkající se zániku věcných břemen v důsledku trvalé změny poměrů z doby účinnosti OZ 1964 použitelná i na právní vztahy vyplývající z Občanského zákoníku.

služebnost bytu nemůže invalidní osoba využívat z důvodu neexistence výtahu, v důsledku čehož se z bytu odstěhuje (jedná se o subjektivní důvody na straně osoby oprávněné, objektivně by služebnost mohla využívat i nadále, byť za ztížených podmínek).³⁹⁴ Mezi typický příklad trvalé změny poměrů, mající za následek objektivní nemožnost vykonávat práva oprávněného vyplývající ze služebnosti, kdy služebnost ze zákona zaniká, patří zejména trvalá faktická nemožnost vykonávat služebnost (např. pozemek zatížený právem pastvy je vyvlastněn a na pozemku je vystavěna pozemní komunikace³⁹⁵) nebo trvalé pominutí hospodářského významu služebnosti (např. situace, kdy je v případě služebnosti inženýrské sítě původní splašková kanalizace umístěná do služebného pozemku zdemolována a nahrazena novou splaškovou kanalizací, která však vede jinou trasou, tj. nikoli přes služební pozemek).³⁹⁶ Je otázkou, zda takovou změnou poměrů, která způsobí zánik služebnosti, je rovněž zánik služebné či panující věci. Za účinnosti OZO na řešení uvedené situace pamatoval zákonodárce v § 525 OZO, když stanovil, že „*zkázou služebného nebo panujícího pozemku sice staví se služebnost; jakmile však pozemek nebo budova jest opět uvedena v předešlý stav, nabude služebnost zase své dřívější moci*“. Tehdejší judikatura k uvedené věci učinila závěr, dle kterého nebylo zapotřebí, aby uvedení do předešlého stavu bylo úplné a přesné, nýbrž stačilo, když se znovuzřízení stalo takovým způsobem, že služebnost mohla býti vykonávána znovu.³⁹⁷ Pokud jde o služebnost bytu zatěžující budovu, šel Nejvyšší soud Československé republiky v interpretaci uvedeného ustanovení ještě dále, když ve svém rozhodnutí ze dne 29. září 1927, sp. zn. Rv I 1373/27 [Vážný 7355], dospěl k závěru, dle kterého „*K obživnutí služebnosti bytu stačí, že se na téže stavební parcele, na níž byla shořelá budova, vybuduje nové stavení, v němž lze služebnost vykonávati*“, přičemž v rámci uvedeného rozhodnutí soud konstatoval, že pro obnovení služebnosti bytu není rozhodné, pokud byla nová budova postavena na jiné části pozemku, než kde stála původní budova před požárem. OZ 1964 ustanovení obdobné § 525 OZO neobsahoval.

³⁹⁴ V takovém případě se jako racionálnější postup pro zrušení služebnosti jeví řešení předpokládané § 1299 odst. 2 Občanského zákoníku (žaloba na zrušení služebnosti pro trvalou změnu poměrů vyvolávající hrubý nepoměr mezi zatížením služebné věci a výhodou panujícího pozemku resp. osoby oprávněné ze služebnosti).

³⁹⁵ Příkladem z doby první republiky je situace, kdy došlo k přeložce koryta řeky, v důsledku čehož došlo k zániku služebnosti chůze k řece, neboť fakticky vznikl mezi služebným pozemkem a řekou třetí pozemek, po němž neměl vlastník panujícího pozemku právo chodit.

³⁹⁶ Trvalá nemožnost vykonávat služebnost resp. trvalé pominutí hospodářského významu služebnosti však nesmí být způsobeno aktivním jednáním povinného; pokud k takovému stavu v důsledku aktivního jednání povinného došlo, mohl by se dle názoru autora oprávněný subjekt bránit u soudu prostřednictvím negatorní žaloby resp. žaloby na ochranu držby.

³⁹⁷ Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 22. prosince 1926, sp. zn. Rv II 785/26 [Vážný 6620].

Přesto, skrze interpretaci § 151p odst. 2 OZ 1964 dospěl Nejvyšší soud ČR ve svém rozhodnutí ze dne 25. června 2008, sp. zn. 22 Cdo 1304/2007, k obdobnému závěru, konkrétně, že „*při výkladu ustanovení upravujících zánik věcného břemene je třeba vycházet z funkce věcných břemen a z tradičních zásad ovládajících soukromé právo, zejména z požadavku na ochranu práv. Je-li budova, ve které je místnost zatížena věcným břemenem, přestavěna tak, že tato místnost již (s vlastnostmi uvedenými při zřízení věcného břemene) neexistuje, zanikne věcné břemeno pro nemožnost výkonu jen není-li možné uvedení věci do původního stavu a v budově není obdobná (nikoliv tedy jen totožná) místnost, ve které by bylo možno právo odpovídající věcnému břemeni vykonávat. Nebude-li již výkon práva odpovídajícího věcnému břemeni možný a toto právo v důsledku přestavby zanikne, přichází do úvahy vypořádání podle obecných předpisů o náhradě škody*“. Nutno však podotknout, že uvedené rozhodnutí vycházelo z jiných skutkových okolností, než tomu bylo ve výše uvedeném prvorepublikovém rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky sp. zn. Rv I 1373/27. Místnost, která byla objektem vzniklého sporu o existenci věcného břemene totiž nebyla samostatným předmětem právního vztahu (nebyla vymezena jako bytová jednotka), tudíž příslušné věcné břemeno bylo v katastru nemovitostí evidováno jako zatížení budovy. Při přestavbě budovy nelze v žádném případě hovořit o jejím zániku, tudíž nemohla být naplněna hypotéza normy, která byla obsažena v ustanovení § 151n odst. 2 OZ 1964.³⁹⁸ Pokud by však skutkové okolnosti byly totožné se skutkovými okolnostmi, které řešil Nejvyšší soud Československé republiky ve svém rozhodnutí sp. zn. Rv I 1373/27, tj. stavem, kdy by původní budova zcela zanikla a byla nahrazena budovou novou³⁹⁹, musel by dle názoru autora Nejvyšší soud ČR dospět k diametrálně odlišnému závěru, tj. že věcné břemeno zaniklo v důsledku zániku služebné věci, pročez již nově vybudovanou stavbu nezatěžuje. Jiný výklad vzhledem k absenci právní normy, která by umožňovala opak (např. takové, která byla obsažena v § 525 OZO), není možný. Jelikož úprava obsažená v Občanském zákoníku stejně jako úprava obsažená v OZ 1964 neobsahuje ustanovení obdobné § 525 OZO, ba právě naopak, ustanovení § 1299 odst. 1 Občanského zákoníku je s ustanovením § 151p odst. 2 OZ 1964 do značné míry identické, bude s největší pravděpodobností pro novou právní úpravu možné učinit stejný závěr jako je

³⁹⁸ „*Věcné břemeno zanikne, nastanou-li takové trvalé změny, že věc již nemůže sloužit potřebám oprávněné osoby nebo prospěšnějšímu užívání její nemovitosti; přechodnou nemožností výkonu práva věcné břemeno nezaniká*“.

³⁹⁹ Dle judikatury Nejvyššího soudu ČR nadzemní stavba zaniká a přestává být věcí ve smyslu práva tehdy, není-li již patrné dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží (viz např. rozhodnutí ze dne 30. září 1998, sp. zn. 33 Cdo 111/98, nebo rozhodnutí ze dne 5. listopadu 2002, sp. zn. 22 Cdo 761/2001).

učiněn výše, tj. pokud budova, ve které je místnost zatížená věcným břemenem, nezanikne, nicméně v důsledku přestavby uvedené budovy zanikne místnost zatížená konkrétním věcným břemenem, zanikne vlastní věcné břemeno pro nemožnost výkonu, to však pouze v situaci, není-li možné uvedení budov do původního stavu a v budově se nebude nacházet obdobná (nikoliv tedy jen totožná) místnost, ve které by bylo možno právo odpovídající věcnému břemeni vykonávat. Stejně, jak již bylo uvedeno výše, se uvedený závěr velmi pravděpodobně nebude vztahovat na případ, kdy zanikne celé budova. Od zániku panující věci je potřeba odlišovat zánik věci, kterou je oprávněný subjekt na základě služebnosti oprávněn umístit na služebné věci. Pokud tak např. dojde k zániku dřevěné ohrady umístěné na cizím pozemku na základě služebnosti, služebnost *ex lege* nezaniká a subjekt oprávněný ze služebnosti na pozemku může ohradu vybudovat znovu. Za změnu poměrů ve smyslu § 1299 odst. 1 Občanského zákoníku nelze považovat ani případné nevykonávání služebnosti ze strany oprávněného subjektu. Důvodem je fakt, že nevykonávání služebnosti vede k promlčení služebnosti, nikoli k jejímu zániku (podrobněji viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 12. srpna 2008, sp. zn. 22 Cdo 2231/2007, dle kterého „je-li nevykonávání práva odpovídajícího věcnému břemeni (za zákonem stanovených předpokladů) důvodem promlčení tohoto práva, nemůže být logicky současně důvodem jeho zániku“).

Jak vyplývá z druhé podmínky a třetí podmínky stanovené § 1299 odst. 1 Občanského zákoníku, aby služebnost *ex lege* pro změnu poměrů a nemožnost sloužit svému účelu zanikla, musí být taková změna trvalá. V tomto ohledu lze odkázat např. na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. července 2013, sp. zn. 22 Cdo 1429/2012, v rámci kterého řešil soud otázku, zda věcné břemeno zaniklo ze zákona pro takové trvalé změny, které měly za následek, že pominul hospodářský účel věcného břemene, pro který bylo takové věcné břemeno zřízeno v roce 1892. Dle závěru obsaženého v uvedeném rozhodnutí „*Věcné břemeno zaniká pro nemožnost výkonu jeho obsahu jen v případě, že jeho výkon je nemožný pro změny trvalé, neodstranitelné, a že nelze po stranách vzhledem k okolnostem případu spravedlivě žádat, aby bylo vykonáváno za jiných než sjednaných, resp. v době jeho zřízení existujících podmínek; věcné břemeno tedy nezaniká jen proto, že došlo ke změnám, které je neumožňují vykonávat za naprosto stejných podmínek, za jakých vzniklo. Není rozhodné, zda věc ještě slouží potřebám oprávněné osoby nebo prospěšnějšímu užívání její nemovitosti, významné je, zda jim může sloužit. Je třeba*

rozlišovat zánik věcného břemene pro objektivní a trvalou nemožnost jeho výkonu, jeho promlčení v důsledku nevykonávání a zrušení nebo omezení rozhodnutím soudu v důsledku změny poměrů“.

Pokud je služebnou věcí nemovitost evidovaná v katastru nemovitostí, je nutné ji v případě zániku služebnosti ze zákona vymazat. Jelikož se jedná o zánik služebnosti ze zákona, bude mít výmaz služebnosti z katastru nemovitostí pouze deklaratorní účinky. Pokud se strany ohledně podání návrhu na výmaz služebnosti z katastru nemovitostí nedohodnou, připadá pro vlastníka služebné věci do úvahy postup podle § 985 Občanského zákoníku, tj. domáhat se odstranění nesouladu mezi skutečným stavem a stavem zapsaným v katastru nemovitostí na základě určovací žaloby, kdy bude žádat soud o vydání deklaratorního rozhodnutí konstatujícího zánik příslušné služebnosti ze zákona.⁴⁰⁰ Stejný postup bude nutné aplikovat rovněž v případě, kdy služebná věc bude podléhat evidenci v jakémkoli jiném veřejném seznamu.

Pokud trvalá změna sice nezpůsobí, že služebná věc nemůže sloužit panujícímu pozemku nebo oprávněné osobě, nicméně vyvolává hrubý nepoměr mezi zatížením služebné věci a výhodou panujícího pozemku nebo oprávněné osoby, připouští § 1299 odst. 2 Občanského zákoníku možnost vlastníka služebné věci domáhat se u soudu omezení nebo zrušení služebnosti za přiměřenou náhradu.⁴⁰¹ K zániku služebnosti tak, na rozdíl od případů uvedených v § 1299 odst. 1 Občanského zákoníku, nedochází ze zákona, ale na základě konstitutivního rozhodnutí soudu (soud nekonstatuje zánik služebnosti, ale zruší ji svým rozhodnutím). Zákonodárce v rámci uvedeného ustanovení použil neurčitý právní pojem „hrubý nepoměr“. Tím dal volný prostor soudcům posuzovat konkrétní okolnosti týkající se konkrétního právního vztahu a situace. Jak již judikoval Nejvyšší soud ČR ve svém rozhodnutí ze dne 22. května 2000, sp. zn. 22 Cdo 2165/98, *„Při rozhodování o omezení nebo o zrušení věcného břemene v důsledku změny poměrů je třeba brát v úvahu všechny okolnosti věci; především je třeba*

⁴⁰⁰ Z dikce ustanovení § 985 Občanského zákoníku by se mohlo zdát, že by bylo možné požadovat odstranění nesouladu po orgánu, který vede příslušný veřejný seznam. Toto je však lichá úvaha. Jelikož veřejné orgány nemohou rozhodovat o otázce existence vlastnického resp. jiného věcného práva, bude nutné řešit situaci podle § 985 Občanského zákoníku u příslušného soudu.

⁴⁰¹ Ustanovení § 1299 odst. 2 Občanského zákoníku je obdobou původního ustanovení § 151n odst. 3 OZ 1964 (*„Vznikne-li změnou poměrů hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného, může soud rozhodnout, že se věcné břemeno za přiměřenou náhradu omezuje nebo zrušuje“*).

zjistit, zda došlo ke změně poměrů a v kladném případě posoudit, nakolik tato změna měla vliv na způsob výkonu práva, odpovídajícího věcnému břemeni, jak se projevila na užívání nemovitosti věcným břemenem zatížené, a vzít do úvahy újmu, která oprávněnému nastane v důsledku omezení nebo zrušení věcného břemene za náhradu, a porovnat ji s případnou újmou, která vznikla vlastníkům zatíženého pozemku v důsledku změny poměrů“. Soud tak bude v konkrétním případě porovnávat existující zatížení povinného a výhody oprávněného, a to jak v době zřízení služebnosti, tak v době rozhodování soudu o zrušení služebnosti. Přitom bude muset vzít do úvahy újmu, která oprávněnému vznikne v důsledku omezení nebo zrušení služebnosti, kterou porovná s újmou, která vznikla vlastníkově služebné věci v důsledku trvalé změny poměrů. Za změnu poměrů nelze v žádném případě považovat změnu vlastnictví služebné věci.⁴⁰² Pokud bychom připustili jakýkoli opačný závěr, znamenalo by to potlačení základního principu, na kterém jsou založena všechna věcná práva k věci cizí, tj. že změna vlastnictví nemá vliv na existenci věcněprávních zatížení této věci. To ostatně potvrzuje rovněž usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 5. listopadu 2008, sp. zn. 22 Cdo 3671/2007, dle kterého *„Věcné břemeno nelze zrušit pro hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného, který tu byl již v době jeho zřízení“*. Změny poměrů, které by nastaly před vznikem služebnosti, jsou tak pro naplnění hypotézy § 1299 odst. 2 Občanského zákoníku zcela irelevantní.

Z rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, která byla vydána již za účinnosti Občanského zákoníku, a která tedy již pro výklad pojmu „změna poměrů“ vycházela z ustanovení § 1299 odst. 2 Občanského zákoníku, lze upozornit na rozsudek ze dne 24. února 2015, sp. zn. 22 Cdo 3732/2014. Nejvyšší soud ČR v uvedeném rozhodnutí judikoval, že (i) vytvoření stavu ze strany vlastníka služebné věci bránícího výkonu služebnosti, pro který nemůže oprávněný ze služebnosti služebnost vykonávat, není změnou poměrů předpokládanou § 1299 odst. 2 Občanského zákoníku a dále, že (ii) sporadické využívání služebnosti není důvodem pro zrušení služebnosti pro změnu

⁴⁰² Viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. ledna 2001, sp. zn. 22 Cdo 1665/99: *„Právně významný je jen ten hrubý nepoměr, který vznikl v důsledku změny poměrů. Jako změna poměrů nemůže být posuzována ta osobní situace, se kterou nový vlastník zatížené věci nahrazoval vlastníka předchozího“*. V dané věci bylo v domě zřízeno zákonné věcné břemeno umístění tepelné výměňkové stanice, a to bezplatně. Nový vlastník služebné věci se dovolával zrušení věcného břemene z důvodu změny poměrů. Podle Nejvyššího soudu ČR skutečnost, že věcné břemeno uvedeného rozsahu bylo zřízeno bezplatně, zakládá hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného. Tento stav však vznikl již při zřízení věcného břemene a nabyvatel se s ním mohl při koupi služebné věci seznámit. Proto nemůže být důvodem pro zrušení věcného břemene. Shodné závěry lze rovněž nalézt v usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. února 2002, sp. zn. 22 Cdo 755/2000.

poměrů, neboť připuštění opačné varianty by znamenalo popření možnosti promlčení služebnosti pro její nevykonávání po dobu deseti let.

Pokud bude trvalá změna poměrů prokázána vlastníkem služebné věci, který se domáhá zrušení služebnosti, bude soud muset takovou služebnost zrušit, a to svým konstitutivním rozhodnutím. Na rozdíl od úpravy dané OZ 1964, kdy judikatura Nejvyššího soudu ČR (např. rozsudek ze dne 6. listopadu 2008, sp. zn. 22 Cdo 3619/2008) dovodila, že aktivní žalobní legitimaci má vedle vlastníka služebné věci rovněž osoba oprávněná z věcného břemene, Občanský zákoník tuto možnost osobě oprávněné z věcného břemene nepřipouští (srov. dikci § 1299 odst. 2 Občanského zákoníku).

Pokud jde o náhradu za zrušení služebnosti, může ji poskytovat pouze osoba, kterou (resp. jejíž nemovitost) věcné břemeno tíží (viz usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. října 2014, sp. zn. 22 Cdo 1292/2014). I v případě nové úpravy bude aplikovatelný rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. září 2011, sp. zn. 22 Cdo 1330/2011, dle kterého může nastat situace, kdy soud za zrušení věcného břemene při trvalé změně poměrů vyvolávající hrubý nepoměr mezi zatížením služebné věci a výhodou panujícího pozemku nebo osoby oprávněné z věcného břemene oprávněnému z věcného břemene náhradu nemusí přiznat. Konkrétně dle uvedeného rozsudku *„je na povinném, aby tvrdil a prokázal, že poskytnutí náhrady není na místě, např. protože by její poskytnutí bylo v rozporu s dobrými mravy; o takový případ by mohlo jít tehdy, pokud by povinný zřídil věcné břemeno jen z pouhé ochoty, aniž by takto např. kompenzoval výhodu, kterou mu oprávněný poskytl v jiném právním vztahu“*. Poskytnutí náhrady za zrušení služebnosti nepřichází do úvahy nejen v případě, kdy je v rozporu s dobrými mravy, ale rovněž v situaci, kdy by vedlo ke krutosti nebo bezohlednosti urážející obyčejné lidské citění.⁴⁰³ Náhrada ve smyslu nové právní úpravy nepřichází do úvahy ani v případech nepoctivého či protiprávního činu oprávněného ze služebnosti, protiprávních stavů vyvolaných oprávněným ze služebnosti⁴⁰⁴ či při zjevném zneužití práva.⁴⁰⁵ Náhrada bude ve většině případů poskytována v peněžní formě, i když to nemusí být pravidlem. Vzhledem k tomu, že zákonná úprava obsažená v § 1299 odst. 2

⁴⁰³ § 2 odst. 3 Občanského zákoníku *in fine*.

⁴⁰⁴ § 6 odst. 2 Občanského zákoníku.

⁴⁰⁵ § 8 Občanského zákoníku.

Občanského zákoníku, co se týče formy náhrady, mlčí, připadá do úvahy rovněž náhrada ve formě naturálního plnění. Tento závěr není žádnou novinkou, jak ostatně vyplývá z rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. ledna 2004, sp. zn. 22 Cdo 2650/2003, dle kterého *„náhrada za věcné břemeno, které bylo omezeno nebo zrušeno rozhodnutím soudu podle § 151p odst. 3 ObčZ (OZ 1964, pozn. autora), nemusí mít vždy peněžitou formu; není však správný názor, že peněžitá náhrada přichází v úvahu až tehdy, není-li možné poskytnout plnění věcné“*. Vodítkem pro určení výše přiměřené náhrady za zrušení služebnosti bude pro soud zejména výše majetkového prospěchu vlastníka služebné věci, který získá v důsledku zrušení služebnosti, a fakt, jakým způsobem se zrušení služebnosti promítne do majetkové sféry subjektu oprávněného ze služebnosti (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 1. března 2000, sp. zn. 22 Cdo 2284/98). Otázkou, kterou soud v rámci uvedeného rozhodnutí rovněž řešil, byla situace, zda by soud při stanovení přiměřené náhrady za zrušení služebnosti měl přihlédnout k poškození služebné věci způsobenému subjektem oprávněným ze služebnosti. Dle Nejvyššího soudu ČR je nutné na tuto otázku odpovědět záporně, neboť nárok na přiměřenou náhradu za zrušení služebnosti vznikne teprve v okamžiku, kdy příslušné rozhodnutí soudu (které má konstitutivní charakter) nabude právní moci. Proto tento nárok nelze před právní mocí takového rozhodnutí započíst oproti nároku vlastníka služebné věci na náhradu škody.

Mezi další důvody zániku služebnosti zatěžující nemovitost lze zařadit písemnou dohodu vlastníka služebné věci a subjektu oprávněného ze služebnosti. S výjimkou tzv. zákonných služebností je možné, aby se uvedené subjekty dohodly na zániku služebnosti i v případě, kdy taková služebnost byla zřízena na základě jiných právních skutečností. Pokud je příslušná služebnost zapsána v katastru nemovitostí, zaniká v takovém případě až výmazem z tohoto veřejného seznamu; účinky takového zániku se však váží k okamžiku podání návrhu na vklad výmazu služebnosti z katastru nemovitostí. Pokud není služebná nemovitost vůbec evidována v katastru nemovitostí, nabývá dohoda o zániku služebnosti účinnosti jejím uzavřením.

Jelikož zákon připouští zřízení služebnosti na dobu určitou (§ 1300 odst. 2 Občanského zákoníku), zaniká takto zřízená služebnost uplynutím doby, na kterou byla zřízena. Pokud je ve smlouvě o zřízení služebnosti v souladu s § 548 Občanského zákoníku inkorporována rozvazovací podmínka, zaniká příslušná služebnost okamžikem

naplnění takové rozvazovací podmínky. Zákonnodárce se u ustanovení § 1300 odst. 2 Občanského zákoníku zjevně inspiroval § 528 OZO, když připustil, aby si strany sjednaly dobu trvání služebnosti v návaznosti na dosažení věku určité osoby.⁴⁰⁶ Pokud byla doba trvání služebnosti navázána na věk určité osoby, konstituuje zákon v uvedeném ustanovení vyvratitelnou právní domněnku, dle které dřívější smrt osoby nemá na trvání služebnosti vliv. Neřeší však již možné logické konsekvence, tj. k jakému okamžiku tedy služebnost zanikne, pokud nedojde k jejímu zániku v důsledku smrti osoby, dosažením jejíhož určitého věku byla služebnost omezena. Autor této práce je toho názoru, že v takovém případě zanikne služebnost nejpozději k okamžiku, ke kterému by příslušná osoba dosáhla ve smlouvě o zřízení služebnosti stanoveného věku, pokud by nezemřela.⁴⁰⁷ Zbývá doplnit, že v případě, kdy by bylo pro zánik osobní služebnosti rozhodující dosažení určitého věku osoby oprávněné z osobní služebnosti, a tato osoba by zemřela před dosažením takového věku, zanikla by osobní služebnost v souladu s § 1302 odst. 2 Občanského zákoníku okamžikem smrti osoby oprávněné z osobní služebnosti, nikoliv až okamžikem, ke kterému by osoba oprávněná z osobní služebnosti (tj. vlastník panujícího pozemku) dosáhla určitého věku stanoveného ve smlouvě o zřízení osobní služebnosti.⁴⁰⁸ Pokud je služebnost zřízena na dobu určitou, či omezena rozvazovací podmínkou, dochází k jejímu zániku automaticky ze zákona. Je-li však služebná věc předmětem evidence v katastru nemovitostí, je po zániku služebnosti nutné z katastru nemovitostí služebnost vymazat⁴⁰⁹, aby se jakákoli osoba nemohla dovolávat principu materiální publicity katastru nemovitostí.

Jak již bylo naznačeno v předchozím odstavci této práce, zaniká osobní služebnost k okamžiku smrti oprávněné osoby (v případě, že je oprávněnou osobou fyzická osoba) resp. k okamžiku zániku osoby (v případě, že je oprávněnou osobou právnická osoba⁴¹⁰). Jedná se o nejzazší okamžik, ke kterému osobní služebnost zaniká. Před tímto okamžikem může osobní služebnost samozřejmě zaniknout z jiných důvodů (např. pro trvalou změnu,

⁴⁰⁶ Ponechme stranou úvahu, že se jedná v podstatě o rozvazovací podmínku, kterou by při absenci § 1300 odst. 2 Občanského zákoníku bylo možné konstituovat na základě § 548 Občanského zákoníku.

⁴⁰⁷ Srov. SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář*. 1. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2013, str. 1040. ISBN 978-80-7400-499-5.

⁴⁰⁸ Mezi ustanoveními § 1302 odst. 1 a § 1300 odst. 2 Občanského zákoníku totiž neexistuje poměr speciality.

⁴⁰⁹ Vklad výmazu služebnosti z katastru nemovitostí bude mít v takovém případě pouze deklaratorní účinky.

⁴¹⁰ Pro zánik osobní služebnosti v důsledku zániku právnické osoby je nerozhodné, zda tato právnická osoba zanikla s právním nástupcem nebo bez právního nástupce, jak ostatně vyplývá z usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 3. prosince 2003, sp. zn. 22 Cdo 946/2003.

pro kterou nemůže služebnost sloužit oprávněné osobě). S ohledem na věcněprávní charakter služebností nedochází k zániku služebnosti v případě smrti resp. zániku vlastníka služebné nemovitosti. V tomto ohledu je nutné upozornit na znění § 1107 Občanského zákoníku, který za určitých okolností uvedený věcněprávní charakter služebností popírá. Ve spojení s § 1108 Občanského zákoníku totiž u nemovitostí neevidovaných v katastru nemovitostí připouští, aby služebnost zanikla při smrti resp. zániku vlastníka služebné nemovitosti. Podmínkou tohoto následku je, aby nabyvatel služebné nemovitosti nezapsané v katastru nemovitostí o existenci takové služebnosti nevěděl, a ani ji neměl a nemohl z okolností zjistit, a aby převzetí takového zatížení povinné nemovitosti neevidované v katastru nemovitostí nestanovil zákon.⁴¹¹ Jako v případě zániku služebnosti uplynutím doby, na kterou byla zřízena, dochází v případě smrti fyzické osoby resp. zániku právnické osoby oprávněné ze služebnosti k zániku služebnosti ze zákona, tj. výmaz služebnosti z katastru nemovitostí má pouze deklaratorní účinky. Pokud jde o osobní služebnost, připouští Občanský zákoník nově rozšíření trvání osobní služebnosti na dědice fyzické osoby oprávněné ze služebnosti. Smluvní strany tak mohou ve smlouvě o zřízení služebnosti určit (stanovit výjimku z obecného pravidla), že v případě úmrtí oprávněné osoby osobní služebnost nezanikne (zanikne až okamžikem smrti příslušného dědice). Pro případ, že smlouva o zřízení služebnosti nespecifikuje konkrétní dědice, kteří mají být z osobní služebnosti rovněž oprávněni, stanoví zákon vyvratitelnou právní domněnku, dle které se za dědice při rozšíření služebnosti na dědice považují zákonní dědicové první třídy (druhá věta § 1302 odst. 1 Občanského zákoníku). Další výjimkou z obecného pravidla, dle kterého osobní služebnost nepřechází na třetí subjekty, lze spatřovat v ustanovení § 1302 odst. 2 Občanského zákoníku, dle kterého služebnost sloužící provozu závodu „*nezaniká převodem nebo přechodem závodu nebo takové jeho části, která bude provozována jako samostatný závod*“. Uvedenou výjimku umožňoval již OZ 1964 ve svém § 151p odst. 4. Uvedené ustanovení je v zákoně zejména kvůli služebnostem umožňujících umístění a správu inženýrských sítí, zřizovaným ve prospěch distribučních společností.⁴¹² Je však použitelné i na převod závodu ve vlastnictví fyzické osoby.

⁴¹¹ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář*. 1. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2013, str. 1042. ISBN 978-80-7400-499-5.

⁴¹² SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář*. 1. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2013, str. 1044. ISBN 978-80-7400-499-5.

(ii) Reálná břemena

Na rozdíl od služebností, které jsou známy již od doby starověkého Říma, právní institut reálných břemen vznikl až ve středověku.⁴¹³ Z počátku nebyla reálným břemenům poskytována velká pozornost. OZO např. věnoval reálným břemenům pouze jedno ustanovení (§ 530). Jak OZ 1951, tak OZ 1964 (avšak až od účinnosti novely provedené zákonem č. 131/1982 Sb.) vznik reálných břemen umožňovaly, byť pro ně a pro služebnosti používaly společný termín „věcná břemena“.

Podstatou reálných břemen je povinnost vlastníka služebné věci evidované ve veřejném seznamu ve prospěch oprávněné osoby něco dávat (*dare*) nebo konat (*facere*). Při změně vlastnictví k zatížené věci přechází reálné břemeno na nového vlastníka takové věci. Vzhledem k tomu, že lze reálné břemeno zřídit pouze ke služebné věci evidované ve veřejném seznamu, je povinnost vlastníka služebné věci vždy zřejmá. Na rozdíl od služebnosti je u reálných břemen předpokládáno aktivní chování vlastníka služebné věci. Typickým příkladem reálného břemene je výměnek (*reservatum rusticulum*), kdy osoba oprávněná z výměnku má právo na dožití na určitém místě (např. právo užívat byt) spojené s poskytováním naturálních dávek (např. poskytování potravin)⁴¹⁴ či peněžitých dávek (renta) a případně dalších služeb (např. úklid obydlí při zdravotní indispozici oprávněného).

Osoba oprávněná z reálného břemene může být stejně jako v případě služebnosti určena buď přímo, anebo skrze vlastnictví panující nemovité věci. Občanský zákoník výslovně připouští, aby reálným břemenem bylo zatíženo více věcí (§ 1302 odst. 2 Občanského zákoníku). V takovém případě hovoříme o tzv. simultánním reálném břemeni.

⁴¹³ KABELKOVÁ, Eva. Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 290 ISBN 978-80-7400-461-2.

⁴¹⁴ Pro jednotlivá plnění z výměnku vyplývající byly za první republiky používány ustálené právní formule, např. „dávati jednu t. zv. železnou krávu dojití“ znamenalo poskytovat výměnkáři celý mléčný užitek jedné krávy prostřední jakosti (rozsudek Nejvyššího soudu Československé republiky, Rv II 196/21 [Vážný 9670]).

V souladu s § 1304 Občanského zákoníku může být reálné břemeno zřízeno buď na dobu určitou nebo na dobu neurčitou. Pokud je však zřizováno na dobu neurčitou⁴¹⁵, musí být zřízeno pouze jako vykupitelné. Důvodem uvedené zákonné podmínky je fakt, že reálná břemena pravidelně znamenají pro vlastníka služebné věci větší zátěž, než je tomu v případě služebností. Vykupitelností se přitom rozumí právo vlastníka služebné nemovitosti kdykoli předčasně ukončit reálné břemeno z vlastní vůle jednostranným právním jednáním při současném poskytnutí náhrady oprávněnému z reálného břemene, a to ve výši a za podmínek stanovených již při zřízení reálného břemene. Strany si mohou dohodnout vykupitelnost i pro reálné břemeno zřízené na dobu určitou.⁴¹⁶ Otázkou, ke které se zatím odborná veřejnost nevyjádřila, je, jaký následek má skutečnost, že si strany při zřizování reálného břemene na dobu neurčitou nedohodnou vykupitelnost takového břemene, případně nestanoví podmínky vykupitelnosti takového břemene dostatečně určitě. Autor této práce je toho názoru, že lze ze znění § 1304 Občanského zákoníku dovodit, že v případě reálného břemene zřizovaného na dobu neurčitou je stanovení vykupitelnosti reálného břemene podstatnou náležitostí (*essentialia negotii*) smlouvy o zřízení reálného břemene. Pokud vykupitelnost ve smlouvě stanovena není, není ve smyslu ustanovení §§ 1725 a 1732 Občanského zákoníku smlouva o zřízení reálného břemene uzavřena, neboť si smluvní strany nedohodly její minimální obsah. Jedná se o tzv. zdánlivé právní jednání smluvních stran, ke kterému se v souladu s § 554 Občanského zákoníku nepřihlíží.⁴¹⁷ Z uvedeného důvodu by měl příslušný Katastrální úřad návrh na vklad takového reálného břemene do katastru nemovitostí zamítnout. Právo výkupu reálného břemene dle § 614 Občanského zákoníku nepodléhá vedle vlastnického práva, práva na rozdělení společné věci a práva na zřízení nezbytné cesty promlčení. Vedle možnosti vyvázat se z reálného břemene vykoupením dává Občanský zákoník vlastníkově služebné věci alternativní možnost domáhat se u soudu zrušení reálného břemene za přiměřenou náhradu z důvodu trvalé změny vyvolávající hrubý nepoměr mezi

⁴¹⁵ Za reálná břemena zřízená na dobu neurčitou je nutné považovat i taková břemena, jejichž trvání je omezeno podmínkou, o níž není předem jisté, zda dojde k jejímu splnění (např. reálné břemeno zřízené na dobu existence korporace, která není zřízena na dobu určitou).

⁴¹⁶ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář*. 1. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2013, str. 1054. ISBN 978-80-7400-499-5.

⁴¹⁷ Dle Zuklínové (ZUKLÍNOVÁ, Michaela. Zdánlivé právní jednání. In: *Právní prostor* [online]. [cit. 2016-05-10]. Dostupné z: <<http://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/zdanlive-pravni-jednani>>) se zdánlivost projevuje v Občanském zákoníku „ve čtyřech skupinách vad právních jednání“ z nichž „prvou skupinu tvoří projevy vůle, které sice měly být právním jednáním, dokonce je zjevné, že úmysl stran směřuje k vyvolání právních následků, ale ještě nebylo splněno všechno, čeho bylo zapotřebí, anebo nebylo splněno všechno, čeho bylo zapotřebí (a může tak stanovit zákon, i to mohou ujednat strany), aby projev vůle byl skutečně způsobit právní následky vyvolat.“ Do této skupiny Zuklínová zařazuje rovněž situaci, kdy si smluvní strany neujednávají podstatné náležitosti smlouvy.

zatížením služebné věci a výhodou panujícího pozemku nebo oprávněné osoby (§ 1308 v kombinaci s § 1299 odst. 2 Občanského zákoníku). Takový postup bude praktický zejména v situaci, kdy byla z pohledu vlastníka služebné věci sjednána vysoká náhrada pro výkup reálného břemene. Jeho nevýhodou však bude delší doba pro dosažení zamýšleného následku, neboť soudní řízení bude trvat podstatně déle, než výkup reálného břemene.

Podstatou reálného břemene je povinnost vlastníka služebné nemovitosti ve prospěch oprávněné osoby něco konat nebo něco dávat. Ve většině případů se bude jednat o plnění opakované a bezúplatné. To ovšem neznamená, že by si účastníci právního vztahu založeného smlouvou o zřízení reálného břemene nemohli dohodnout plnění úplatné či jednorázové (arg. *a contrario* návětím § 1306 Občanského zákoníku: „*Záleží-li reálné břemeno v opakovaném plnění*“); nutno podotknout, že v případě jednorázového plnění by reálné břemeno zaniklo splněním. Pokud spočívá reálné břemeno v opětuujícím se plnění, stanoví § 1306 Občanského zákoníku, že splatná dávka či její náhrada může být „*požadována jak po osobě, za jejíhož vlastnického práva dávka dospěla, tak od přítomného vlastníka, avšak jen z věci reálným břemenem zatížené*“. Pokud je služebná věc převedena na dalšího vlastníka, má oprávněný z reálného břemene dvě možnosti, jak se domoci plnění, na které mu již vznikl nárok. V první řadě může požadovat splnění povinnosti po subjektu, který byl vlastníkem služebné věci v době, kdy se stala splatnou příslušná dávka dohodnutého plnění. Takový subjekt odpovídá za splnění své povinnosti celým svým majetkem. Druhou možností je domáhat se plnění vůči novému vlastníkovi služebné věci. V takovém případě se osoba oprávněná z reálného břemene může domáhat uspokojení své pohledávky vůči novému vlastníkovi služebné věci pouze z hodnoty služebné věci. Bude-li si chtít nový vlastník služebnou věc uchovat, bude v takovém případě muset plnit splatnou dávku oprávněné osobě dobrovolně. V takovém případě mu však vznikne v souladu s § 2991 odst. 2 Občanského zákoníku vůči původnímu vlastníkovi služebné věci regres z titulu bezdůvodného obohacení (neboť plnil za původního vlastníka služebné věci to, co měl plnit on sám).

Pokud jde o zánik reálného břemene, odkazuje Občanský zákoník na případy zániku služebnosti. V úvahu připadá zánik reálného břemene v důsledku vykoupení (v podrobnostech viz výše), trvalé změny služebné věci, protože taková věc již nemůže

sloužit panující věci nebo oprávněné osobě (např. zánik služebné či panující věci), hrubého nepoměru mezi zatížením služebné věci a výhodou oprávněného (jedná se o určitou alternativu k výkupu reálného břemene, rozhodnout ve věci však musí soud), dohody smluvních stran, uplynutí času (bylo-li reálné břemeno zřízeno na dobu určitou), smrti resp. zániku oprávněného subjektu (pouze v případě reálného břemene zřízeného in personam) a promlčení (jelikož reálné břemeno podléhá evidenci v katastru nemovitostí, promlčí se podle § 631 Občanského zákoníku v desetileté lhůtě počítané od doby, kdy mohlo být vykonáno poprvé⁴¹⁸).

(iii) Zástavní právo

Jak již bylo uvedeno v úvodu této práce, podrobný rozbor zástavního práva by šel nad rámec a cíl této práce, proto si autor dovoluje k zástavnímu právu uvést pouze to nejdůležitější. Zástavní právo je právním instrumentem k zajištění řádného a včasného splnění dluhu. Jeho předmětem může být (a v převážné většině zajištění i bývá) nemovitá věc. Občanský zákoník se mu věnuje oproti úpravě obsažené v OZ 1964 poměrně detailně ve svých §§ 1309 až 1394. Zřizuje-li se zástavní právo k nemovitosti, musí mít smlouva písemnou formu (§ 560 Občanského zákoníku) a podpisy smluvních stran musí být obsaženy na téže listině. Má-li zástavní právo zatěžovat nemovitost evidovanou v katastru nemovitostí, vzniká až okamžikem jeho zápisu do katastru nemovitostí (intabulační princip). U nemovitostí neevidovaných v katastru nemovitostí je nutné, aby měla zástavní smlouva formu notářského zápisu a aby bylo zástavní právo zapsáno do rejstříku zástav, vedeného Notářskou komorou České republiky. Jednou z nejpodstatnějších novinek v oblasti zástavního práva, kterou Občanský zákoník oproti původní právní úpravě přináší (§§ 1315 odst. 2), je možnost realizace zástavního práva privátním prodejem zástavy resp. možnost zástavního věřitele ponechat si zástavu za libovolnou nebo předem určenou cenu (tzv. propadná zástava).⁴¹⁹ Uvedená možnost realizace zástavního práva se však týká situací, kdy zástavcem nebo zástavním dlužníkem není spotřebitel nebo člověk, který je malým nebo středním podnikatelem. Podmínkou pro realizaci zástavního práva prodejem

⁴¹⁸ U reálného břemene s opakujícím se plněním mohlo být právo vykonáno poprvé v době, kdy povinný plnil naposledy, a pokud nezačal vůbec plnit, k okamžiku splatnosti první dávky; u reálného břemene s jednorázovým plněním mohlo být právo vykonáno poprvé k okamžiku splatnosti plnění, k němuž reálné břemeno povinného zavazuje. Pokud mělo být na základě reálného břemene poskytováno nepravidelné plnění, je nutné, aby nárok na plnění vznikl alespoň třikrát v průběhu deseti let a oprávněný se jej nedomáhal (§ 632 Občanského zákoníku).

⁴¹⁹ Propadná zástava byla ve světle ustanovení § 169 písm. e) OZ 1964 a související judikatury soudů za účinnosti OZ 1964 zakázána.

zástavy resp. ponechání si zástavy zástavním věřitelem je písemná dohoda zástavního dlužníka a zástavního věřitele o tomto způsobu realizace zástavního práva (§ 1359 odst. 1 Občanského zákoníku).⁴²⁰ Další významnou novinkou je možnost zřídit budoucí zástavní právo (§ 1310 odst. 2 Občanského zákoníku). Tento právní institut je určen pro situace, kdy má zástavnímu dlužníkovi vzniknout vlastnické právo k předmětu zástavy teprve v budoucnu. Zřizuje-li se k nemovitosti, která je předmětem evidence v katastru nemovitostí, je jej nutné zapsat do katastru nemovitostí. Okamžikem nabytí vlastnického práva zástavního dlužníka k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí vzniká automaticky zástavní právo. Pořadí takto vzniklého zástavního práva se řídí okamžikem podání návrhu na zápis budoucího zástavního práva do katastru nemovitostí.

(iv) Předkupní právo k nemovitosti zřízené jako právo věcné

Abychom co nejlépe vyjádřili podstatu věcného předkupního práva k nemovitostem, je nejprve nutné provést rozbor obecných ustanovení o předkupním právu. Předkupní právo je v Občanském zákoníku obecně upraveno v § 2140 an. Účelem předkupního práva je oprávnění získat vlastnické právo k věci skrze kupní smlouvu v situaci, kdy osoba povinná z předkupního práva chce tuto věc převést na třetí osobu. Podstatou předkupního práva je to, že se převodní smlouva⁴²¹ mezi osobou oprávněnou z předkupního práva (předkupník) a prodávajícím uskutečňuje za stejných podmínek jako mezi prodávajícím a třetí stranou.⁴²² Pokud bylo předkupní právo rozšířeno i na jiné případy zcizení, jako je např. darování nebo směna, bude příslušnou úplatou za převod věci na základě předkupního práva to, co by jinak předkupník zaplatil, pokud by využil předkupní právo při převodu věci na základě kupní smlouvy.⁴²³ Při zřízení předkupního práva mohou strany ve smlouvě učinit výhradu, že bude předkupní právo zavazovat

⁴²⁰ Jelikož bude dohoda o způsobu realizace zástavního práva skrze privátní prodej zástavy nebo propadnou zástavu učiněna ještě před dospělostí dluhu, musí být dostatečně určitá, aby nemohl být způsob realizace zástavy považován za libovolný resp. aby si zástavní věřitel v případě propadné zástavy nemohl nemovitost ponechat za libovolnou nebo předem určenou cenu.

⁴²¹ Předkupní právo nemusí být vztaženo pouze na prodej věci na základě kupní smlouvy, ale i např. na darování, směnu věci či vklad věci do základního kapitálu obchodní korporace. Vyloučeno není vztažení předkupního práva i na nepojmenované smlouvy, kterými by mělo dojít k převodu vlastnického práva k věci (§ 2140 odst. 2 Občanského zákoníku).

⁴²² HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2014, str. 110. ISBN 978-80-7400-287-8.

⁴²³ Pokud by cena nebyla v dohodě o zřízení předkupního práva pro tyto případy předem stanovena na základě odhadu ceny věci zatížené předkupním právem (§ 2149 odst. 1 Občanského zákoníku) resp. v případě směny odhadu ceny věci, která měla být za věc zatíženou předkupním právem směřena.

rovněž dědice vlastníka věci. Dále mohou ujednat výhradu, že je možné předkupní právo zcizit ve prospěch třetí osoby.

Podstatou předkupního práva je povinnost vlastníka věci nabídnout věc ke koupi předkupníkovi v okamžiku uzavření převodní smlouvy s třetí osobou (koupěčtivým). To nevylučuje možnost smluvních stran sjednat si povinnost nabídnout věc předkupníkovi k jinému okamžiku.⁴²⁴ Pokud by nebyla uzavřena mezi vlastníkem věci a koupěčtivým převodní smlouva a vlastník věci by nabídl věc ke koupi předkupníkovi, jednalo by se o nabídku k uzavření kupní smlouvy na věc, nikoli o nabídku na základě předkupního práva. Lhůta pro nabídnutí věci předkupníkovi ke koupi na základě předkupního práva není zákonem dána. Přestože § 2145 Občanského zákoníku obsahuje nevyvratitelnou právní domněnku uzavření převodní smlouvy mezi prodávajícím a koupěčtivým s rozvazovací podmínkou uplatnění předkupního práva pro případy, kdy koupěčtivý o existenci předkupního práva k věci věděl nebo musel vědět (např. vyplývala-li jeho existence z katastru nemovitostí), lze prodávajícímu jen doporučit, aby koupěčtivého vždy prokazatelným způsobem na zatížení věci předkupním právem upozornil a rozvazovací podmínku do převodní smlouvy výslovně zapracoval.

Občanský zákoník umožňuje sjednat předkupní právo nejen jako závazek stran, ale i jako právo věcné. Výhodou druhé varianty je upevnění pozice osoby oprávněné z předkupního práva, a to nejen vůči nabyvateli věci zatížené věcněprávním předkupním právem (v souladu s § 2144 odst. 1 Občanského zákoníku se osoba oprávněná z věcněprávního předkupního práva může při porušení předkupního práva domáhat vůči nabyvateli věci, aby mu takovou věc za příslušnou úplatu⁴²⁵ převedl, a to i soudně žalobou na plnění), ale i vůči dalším třetím osobám (zachování předkupního práva k věci při jeho nevyužití v souladu s § 2144 odst. 2 Občanského zákoníku). V případě, kdy oprávněný z věcného předkupního práva nemohl předkupní právo využít, protože k převodu vlastnického práva nedošlo na základě smlouvy, se kterou je předkupní právo spojeno (tzn. pokud došlo k nabytí vlastnického práva třetí osobou např. na základě jejího dědění), věcné předkupní právo nezaniká. Nabyvatel věci je povinen poskytnout věc

⁴²⁴ HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2014, str. 119. ISBN 978-80-7400-287-8.

⁴²⁵ Příslušnou úplatnou se rozumí cena, kterou za věc zaplatil nabyvatel věci.

předkupníkovi za podmínek, kterými byl vázán jeho předchůdce (§ 2144 odst. 2 Občanského zákoníku).

V případě porušení předkupního práva ze strany vlastníka věci bude rozhodující, zda je předkupní právo obligačního či věcného charakteru. V případě porušení obligačního předkupního práva bude záležet na tom, zda bude převodce schopen reálně splnit svůj závazek z předkupního práva. To bude záležet na tom, zda o existenci obligačního předkupního práva koupěchtivý věděl či s ohledem na skutečnosti musel vědět. Pokud ano, svědčí převodci zákonná rozvazovací podmínka pro smluvní vztah mezi jím a koupěchtivým daná § 2145 Občanského zákoníku. V takovém případě se může předkupující vůči převodci úspěšně domoci svého předkupního práva (v důsledku rozvazovací podmínky může převodce i nadále s věcí zatíženou předkupním právem disponovat). V ostatních případech vznikne předkupujícímu vůči převodci pouze nárok na náhradu škody, která je mu způsobena v důsledku porušení jeho předkupního práva ze strany převodce. Pokud dojde k porušení věcného předkupního práva, má v souladu s § 2144 odst. 1 předkupník právo domáhat se po koupěchtivém, který již věc nabyt, aby mu ji za příslušnou úplatu převedl do vlastnictví. Pokud koupěchtivý odmítne dobrovolně na předkupníka vlastnické právo převést, může jej předkupník zažalovat u soudu prostřednictvím žaloby na plnění.

Jelikož Občanský zákoník nespecifikuje, k jakým věcem lze (věcné) předkupní právo zřídit, je nutné učinit závěr, že to mohou být jak věci movité, tak věci nemovité. V případě věcí nemovitých je nutno rozlišovat, zda se jedná o nemovitosti evidované v katastru nemovitostí (v takovém případě věcné předkupní právo vzniká jeho vkladem do katastru nemovitostí) nebo o nemovitosti, které v katastru nemovitostí evidované nejsou (v tom případě takové předkupní právo vzniká již samotnou účinností smlouvy⁴²⁶). Ustanovení Občanského zákoníku ohledně smluvního předkupního práva je nutné aplikovat i na zákonné předkupní právo (např. předkupní právo vlastníka stavby

⁴²⁶ Viz rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 30. dubna 1997, sp. zn. 33 Ca 40/97: „*K nemovitostem, které se neevidují v katastru nemovitostí, vznikají na základě smlouvy i věcná práva k věci cizí (zástavní právo, věcná břemena, předkupní právo jako právo věcné) – stejně jako právo vlastnické – již okamžikem účinnosti smlouvy. Vklad do katastru nemovitostí podle zák. č. 265/1992 Sb. (nyní podle Katastrálního zákona, pozn. aut.) nelze v takovém případě povolit.*“

k pozemku pod ní v případě odlišného vlastnictví stavby a pozemku dle § 3056 Občanského zákoníku).

4.3.6.3 Obligační omezení vlastnického práva

Z oprávnění vlastníka nemovité věci s ní volně a dle svého uvážení nakládat (*ius disponendi*) vyplývá, že může výkon svých dílčích vlastnických oprávnění k nemovité věci umožnit i třetím osobám, a to nejen zřízením věcněprávního zatížení k nemovitosti, ale i skrze obligační omezení svého vlastnického práva. Může tak učinit buď bezúplatně (např. dočasná výpůjčka pozemku z důvodu realizace sousední stavby) nebo úplatně (např. nájem budovy, pacht zemědělského pozemku). Jedná se o omezení vlastnického práva jeho výkonem, směřující k plnému využití nemovitosti. Občanský zákoník přináší ohledně některých smluvních typů (např. nájem) mnoho novinek, některé smluvní typy nově zavádí (např. pacht). Teoretický rozbor těchto novinek by šel nad rámec tématu této práce. Upozornit je však nutné minimálně na možnost zapsat do katastru nemovitostí u příslušné nemovitosti její zatížení nájemním právem resp. právem pachtu, kterou přináší § 2203 Občanského zákoníku (v případě pachtu v kombinaci s § 2341 Občanského zákoníku). Zápis nájmu resp. pachtu do katastru nemovitostí má pouze deklaratorní účinky. Nemá vliv na trvání nájmu resp. pachtu (stejně jako nemá vliv na trvání nájmu resp. pachtu výmaz údaje o nájmu resp. pachtu příslušné nemovitosti z katastru nemovitostí). Zápis nájmu resp. pachtu do katastru nemovitostí má význam z toho hlediska, že nikoho neomlouvá neznalost údaje zapsaného do katastru nemovitostí (§ 980 odst. 1 Občanského zákoníku). Pro příklad: bude-li nájem resp. pacht zapsán do katastru nemovitostí, nebude nabyvatel příslušné nemovitosti moci vypovědět nájem resp. pacht v tříměsíční lhůtě v souladu s § 2222 odst. 2 Občanského zákoníku, neboť v takovém případě nemůže být na pochybách, že je příslušná nemovitost pronajata resp. propachtována.

4.3.7 Ochrana vlastnického práva k nemovitostem

Jelikož je vlastnické právo považováno ústavním pořádkem za základní svobodu, je mu poskytována ochrana již na ústavněprávní úrovni. Dle článku 11 odst. 1 Listiny „*Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu*“. Na ústavní úrovni je tedy garantováno, že nadále není možná existence vícero forem vlastnického

práva s různou intenzitou ochrany, jak tomu bylo v době plánovaného hospodářství za účinnosti OZ 1950 a OZ 1964. Právo domáhat se stanoveným postupem svého práva u nezávislého a nestranného soudu, případně ve stanovených případech u jiného orgánu, zakotvuje článek 36 Listiny. V systému právního řádu je výše uvedené ústavněprávní ochrana vlastnického práva rozvedena a konkretizována zejména v Občanském zákoníku a zahrnuje dva základní způsoby ochrany vlastnictví – ochranu svépomocí a soudní ochranu. Primární ochrana vlastnického práva je přitom svěřena soudům. Ochrana svépomocí je tedy suplementárním prostředkem ochrany vlastnického práva, která má své místo tam, kdy po vlastníkově nelze vážně žádat, aby slovy důvodové zprávy k Občanskému zákoníku *„trpně čekal na pomoc státu nebo orgánu nadaného veřejnou mocí, když ta nepřichází, anebo vzhledem k akutnosti nebezpečí nemůže přijít včas“*. Tím, že právo umožňuje vlastníkově obranu proti konkrétnímu rušiteli, dochází k relativizaci absolutní povahy, kterou vlastnické právo má.⁴²⁷

4.3.7.1 Soudní ochrana vlastnického práva

Z toho, že je Česká republika právním státem, vyplývá, že stát musí zaručovat efektivní ochranu vlastnickému právu. Úloha při ochraně vlastnického práva k nemovitostem je svěřena soudům. To vyplývá z § 12 Občanského zákoníku, dle kterého *„Každý, kdo se cítí ve svém právu zkrácen, může se domáhat ochrany u orgánu vykonávajícího veřejnou moc (...). Není-li v zákoně stanoveno něco jiného, je tímto orgánem veřejné moci soud“*. Smluvní strany se nemohou dohodou vzdát svého práva na soudní ochranu, *pactum de non petendo* je nepřípustné.⁴²⁸

Vlastník se tedy může proti neoprávněnému zasahování do jeho vlastnického práva (k nemovitosti) bránit za pomoci procesních prostředků u místně a věcně příslušného soudu. Těmito procesními prostředky jsou specifické žaloby, pro které se vžilo označení „vlastnické žaloby“.⁴²⁹ Oprávnění podat tuto žalobu náleží vlastníků, neboť jsou tzv. hmotnými nositeli vlastnického práva. Volba konkrétního způsobu ochrany je odvislá od způsobu a závažnosti neoprávněného zásahu do vlastnického práva

⁴²⁷ NOVOTNÝ, Petr; KEDROŇOVÁ Kristina; ŠTROSOVÁ Ilona a kol. *Nový občanský zákoník. Vlastnictví a věcná práva*. 1. vyd. Praha: Grada, 2014, str. 43. ISBN 978-80-247-5166-5.

⁴²⁸ LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1 – 654). Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2014, str. 113. ISBN 978-80-7400-529-9.

⁴²⁹ DVORÁK, Jan; ŠVESTKA Jiří a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2015, str. 110. ISBN 978-80-7478-935-9.

k nemovitosti. Tedy např. pokud se někdo odmítá odstěhovat po skončení nájmu z bytu, má vlastník bytu možnost se soudně domáhat ochrany svého práva a požadovat, aby byla této osobě uložena soudem povinnost byt vyklidit a předat jej zpět jeho vlastníkov. Základní vlastnické žaloby jsou dvě, a to, reivindikační žaloba a zápůrčí (negatorní) žaloba.

4.3.7.2 Žaloba na vydání věci

Žalobou na vydání věci (*actio reivindicatio*) má v případě nemovitostí upravenou podobu. Žalobce se musí domáhat vyklizení nemovitosti neoprávněně užívané třetí osobou (např. vyklizení staveniště zhotovitelem díla v případě oprávněného odstoupení od smlouvy o dílo). V souladu s konstantní judikaturou (např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. listopadu 1998, sp. zn. 3 Cdon 385/96) není totiž možné žalovat na vydání nemovité věci. Uvedený požadavek vyplývá z nutnosti uložit žalovanému takové plnění, kterému odpovídá zákonem upravený způsob výkonu rozhodnutí (srov. § 340 zák. č. 99/1963, občanský soudní řád (dále jen „OSŘ“) a § 73 zák. č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti).⁴³⁰ Aktivně legitimován k podání žaloby na vyklizení nemovitosti je její vlastník, pasivně legitimována je osoba, která nemovitost neoprávněně okupuje. K úspěchu žaloby je nutné, aby vlastník prokázal své vlastnické právo k nemovitosti, a že jiná osoba neoprávněně nemovitost užívá.

Občanský zákoník upravuje reivindikační žalobu v § 1040. V druhém odstavci uvedeného ustanovení vylučuje z možnosti podat žalobu na vydání věci (vyklizení nemovitosti) subjekt, který svým jménem nemovitost zcizil, aniž byl jejím vlastníkem, a teprve poté k ní vlastnické právo nabyt (např. pokud výprosník prodá garáž třetí osobě, a teprve poté ji sdělí). Uvedené ustanovení vychází z římskoprávní zásady *exceptio rei venditae et traditae, exceptio doli*.⁴³¹ Uvedené ustanovení tak upravuje nabytí vlastnického práva k nemovitosti, ke které dobrověrný nabyvatel nenabyl vlastnické právo, protože zcizitel nebyl v době převodu jejím vlastníkem, a daná situace nesplňovala podmínky umožňující nabytí vlastnického práva k nemovitosti od neoprávněného. Z ustanovení vyplývá, že zcizitel, který nebyl vlastníkem nemovitosti v době jejího

⁴³⁰ ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK Jan; FIALA Jiří a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III (§ 976 až 1474)*. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2014, str. 132. ISBN 978-80-7478-547-4.

⁴³¹ Námitka věci prodané a tradované.

zcizení, nemůže žalovat nabyvatele na vyklizení nemovitosti, pokud následně nabude vlastnické právo k nemovitosti. J. Sedláček k tomu uvádí, že se tato nemožnost týká pouze stavu, kdy je věc v moci nabyvatele a jeho právních nástupců. V případě, že by se dostala do moci třetích osob, žaloba na vydání věci (resp. v případě nemovitostí na vyklizení nemovitosti – pozn. autora) by dle J. Sedláčka možná byla.⁴³² Dále z ustanovení vyplývá, že pozdější právní skutečnost, která by za normálních okolností měla za následek nabytí vlastnického práva k nemovitosti zcizitelem, tento právní následek nemá a na jejím základě nabývá vlastnické právo k nemovitosti automaticky přímo nabyvatel.⁴³³ Z logiky věci vyplývá, že se § 1040 odst. 2 Občanského zákoníku neuplatní na případy, kdy je možné nabytí nemovité věci od neoprávněného.

Obdobou žaloby na vyklizení nemovitosti (konkrétně pozemku) je v případě neoprávněné stavby na pozemku třetí osoby žaloba na odstranění stavby a uvedení pozemku do původního stavu podle § 1085 Občanského zákoníku.

4.3.7.3 Zápůřčí žaloba

Zápůřčí žaloba je upravena v § 1042 Občanského zákoníku. OZ 1964 její existenci úplně pomíjel, přestože se v praxi běžně používala. Je prostředkem ochrany vlastnického práva směřující proti jiným zásahům, než je neoprávněné zadržování resp. užívání nemovitosti. Takovými zásahy budou typicky imise či neoprávněné užívání cesty přes pozemek. Aktivně legitimován k podání žaloby je vlastník nemovitosti, pasivně legitimován je každý, kdo neoprávněně zasahuje do vlastnickova práva jinak, než že nemovitost neoprávněně okupuje. V rámci zápůřčí žaloby se žalobce domáhá zákazu určitého chování rušitele, kterým rušitel neoprávněně zasahuje do vlastnického práva k nemovitosti jinak, než že ji užívá. Negatorní žalobou se žalobce nemůže, až na výjimky⁴³⁴, domáhat aktivního jednání žalovaného. Nejčastěji se zápůřčí žaloby užívají v tzv. sousedských sporech.

⁴³² SEDLÁČEK, Jaromír; SPÁČIL, Jiří (ed.). Vlastnické právo. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2012, str. 154. ISBN 978-80-7357-758-2.

⁴³³ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář*. 1. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2013, str. 234. ISBN 978-80-7400-499-5.

⁴³⁴ Pokud by byl na nemovitosti neoprávněným zásahem způsoben nějaký negativní následek a žalobce by neměl právo na odstranění následků neoprávněného zásahu a uvedení nemovité věci do původního stavu z titulu náhrady škody, mohl by se uvedeného domáhat přímo negatorní žalobou (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 4. března 2002, sp. zn. 22 Cdo 735/2001).

Zbývá doplnit, že zákoník připouští vedle výše uvedených žalob z prokázaného vlastnického práva i tzv. žaloby z domnělého vlastnictví (*actio publiciana*). Její podstatou je fikce obsažená v § 1043 Občanského zákoníku, podle které se za určitých podmínek hledí na určitou osobu jako na vlastníka. Publiciánská žaloba není pouze prostředkem pro poskytnutí ochrany držiteli, ale i prostředkem pro ulehčení důkazního břemene vlastníka (ten nemusí prokazovat, že je vlastníkem věci, postačí, že prokáže svou kvalifikovanou držbu). Právo podat tuto žalobu má ten, kdo drží nemovitou věc poctivě a oprávněně (tedy kvalifikovaný držitel), a to proti všem, kdo mají k této věci slabší právo (§ 1043 Občanského zákoníku). Držitel má stejnou možnost žalovat, jako vlastník. Může tedy využít nejen žalobu na vyklizení nemovitosti, ale i negatorní žalobu. Použit publiciánskou žalobu v případě kvalifikované držby věci nemovité připouštěla i prvorepubliková literatura.⁴³⁵

Z § 1044 Občanského zákoníku vyplývá, že ochrana náleží i tomu, kdo je oprávněn mít věc u sebe na základě obligačního titulu (např. nájemce nemovitosti se může domáhat zamezení vnikání kouře na pronajatou nemovitost ze sousedního pozemku). Ten, kdo je oprávněn věc mít u sebe, se tak může domáhat vlastním jménem ochrany práva náležejícího vlastníkovi. Žalobu podle § 1044 Občanského zákoníku nemůže úspěšně uplatnit detentor věci vůči jejímu skutečnému vlastníkovi resp. oprávněnému držiteli.

4.3.7.4 Některé další případy žalob týkajících se nemovitostí

(i) Žaloba určovací

V praxi mohou nastat situace, kdy není nutné žalovat na vyklizení nemovitosti při jejím neoprávněném užívání, ale na určení, zda existuje vlastnické právo určitého subjektu k nemovitosti, či nikoli. Bude se jednat např. o situaci, kdy subjekt dlouhodobě užívá konkrétní nemovitost jako kvalifikovaný držitel, v důsledku čehož nemovitost vydrží, nicméně v katastru nemovitostí není zapsán jako její vlastník. Pokud se vydržitel nemovitosti nedohodne s původním vlastníkem o sepsání dohody, ve které původní

⁴³⁵ RANDA, Antonín, SPÁČIL, Jiří (ed.). *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*. Praha: ASPI, 2008, str. 294 an. ISBN 978-80-7357-389-8.

vlastník potvrdí vydržení příslušné nemovitosti (dosažení takové dohody je v praxi problematické), musí využít tzv. určovací žalobu. Podmínkou uplatnění určovací žaloby je prokázání existence naléhavého právního zájmu na určení existence právního vztahu nebo práva. Dle L. Vrzalové není prokázání naléhavého právního zájmu na určení existence vlastnického práva nutné u určovací žaloby podané dle §§ 985 resp. 986 Občanského zákoníku, neboť má podání určovací žaloby oporu přímo v Občanském zákoníku, který prokázání naléhavého právního zájmu pro situace uvedené v §§ 985 resp. 986 nevyžaduje (blíže viz kapitola 5.4.1 resp. 5.4.2 této práce). Naléhavý právní zájem nebude dán v situaci, kdy byla ohledně nemovitosti podána žaloba na její vyklizení. Soud na základě určovací žaloby autoritativně rozhodne, zda tu vlastnické právo k nemovitosti je či není. V souvislosti s posílením materiální publicity katastru nemovitostí bude určovací žaloba užívána v situacích, kdy bude stav zápisů v katastru nemovitostí v rozporu se skutečným právním stavem (§ 985 Občanského zákoníku) resp. kdy bude do katastru nemovitostí proveden zápis bez právního důvodu ve prospěch třetí osoby, který poškozuje skutečného vlastníka věci resp. oprávněného z jiného věcného práva (§ 986 Občanského zákoníku).

(ii) Žaloba na stanovení hranice mezi pozemky

Obdobnou žalobu znalo již římské právo (*actio finium regundorum*), když umožňovalo vlastníkům polních pozemků, ohledně jejichž hranic vznikl spor, domáhat se žalobou jejich určení. Spor rozhodovali rozhodčí, kterým příslušelo sporné hranice mezi pozemky určit a vytyčit. V případě, že průběh hranice mezi pozemky nebyl rozhodcem zjištěn, měl právo stanovit hranici novou.⁴³⁶ OZO převzal uvedenou úpravu do ustanovení § 850 an. OZ 1950 ani OZ 1964 žalobu na stanovení hranice mezi pozemky neznal. Bylo tak nutné použít některou z vlastnických žalob, případně žalobu o určení vlastnického práva. Úpravou obsaženou v § 850 an. OZO se inspiroval Občanský zákoník, který ve svém § 1028 zavádí žalobu na stanovení hranice mezi pozemky: „*Jsou-li hranice mezi pozemky neznatelné nebo pochybné, má každý soused právo požadovat, aby je soud určil podle poslední pokojné držby. Nelze-li jí zjistit, určí soud hranici podle slušného uvážení*“. Uvedený typ žaloby lze použít na stanovení hranice mezi pozemky pouze v případě, kdy tuto hranici nelze zjistit, není objektivně určitelná. Vydaný rozsudek bude

⁴³⁶ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474)*. Komentář. 1. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2013, str. 191. ISBN 978-80-7400-499-5.

konstitutivní. Soud není při stanovení hranice vázán žalobním návrhem, může ji stanovit i jinak (jedná se o tzv. *iudicium duplex*⁴³⁷). Při stanovení hranice se soud řídí zejména poslední pokojnou držbou. Nezjistí-li ji, pak stanoví hranice podle slušného uvážení. Pokud rozsudek nabude právní moci, budou hranice mezi pozemky závazně určeny a v případném pozdějším vlastnickém sporu by byl soud tímto konstitutivním rozhodnutím určujícím hranice mezi pozemky vázán. Od závazného stanovení hranice mezi pozemky je nutné rozlišovat určení pochybné resp. sporné hranice mezi pozemky (případ, kdy je hranice mezi pozemky subjektivně sporná, ale objektivně určitelná). V takovém případě nelze žalovat na stanovení hranice mezi pozemky podle § 1028 Občanského zákoníku. Je nutné podat určovací žalobu na určení existence vlastnického práva k pozemku ve smyslu § 80 písm. c) OSŘ. Rozsudek bude v tomto případě deklaratorní. Soud se musí při vytyčení hranice řídit žalobním petitem (§ 153 odst. 2 OSŘ).

(iii) Žaloba na oplocení pozemku

Úprava oplocení pozemku byla v dřívějších civilních kodexech upravena daleko podrobněji, než dnes. Dle § 858 OZO měl každý vlastník povinnost uzavřít svůj prostor (a oddělit jej tak od cizího prostoru) po pravé straně od svého hlavního vchodu. OZ 1950 ani OZ 1964 již toto pravidlo neobsahovaly. Do OZ 1964 však bylo novelou č. 131/1982 Sb. zavedeno právo vlastníka požadovat po druhém vlastníkově, aby si svůj pozemek oplotil, a pokud tak neučinil, žalovat o splnění této povinnosti u soudu. Ani podle Občanského zákoníku nemá vlastník pozemku povinnost si jej oplotit. Soud však může povinnost oplotit pozemek nařídit, pokud je to nutné k zajištění nerušeného výkonu vlastnického práva souseda, to však pouze pod podmínkou, že oplocení nebude bránit účelnému užívání dalších pozemků.

4.3.7.5 Ochrana vlastnického práva svépomocí

Právníký slovník definuje svépomoc jako možnost ohroženého vlastními silami sám odvrátit bezprostředně hrozící neoprávněný zásah jiné osoby do svého práva.⁴³⁸ Svépomoc v oblasti občanského práva je chápána jako ochrana občanského subjektivního

⁴³⁷ Případ, kdy soud není vázán návrhy stran, nýbrž je může překročit a přisoudit něco jiného nebo více, než čeho se strany domáhají.

⁴³⁸ HENDRYCH, Dušan; FIALA Josef a kol. Právníký slovník. 3. podstatně rozš. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009. 1481 s. ISBN 978-80-7400-059-1. Heslo „svépomoc“.

práva uskutečněná vlastním jménem, a tedy vlastní silou a vlastními prostředky, a to v mezích zákona a bez pomoci třetích osob, zejména orgánů veřejné moci.⁴³⁹ Svépomoc je v systému právní ochrany vlastnického práva výjimečným prostředkem ochrany. Její výkon je proto vázán na splnění určitých zákonných předpokladů.⁴⁴⁰ Občanský zákoník upravuje základní svépomoc ve svém § 14 odst. 1, když říká, že „*Každý si může přiměřeným způsobem pomoci k svému právu sám, je-li jeho právo ohroženo a je-li zřejmé, že by zásah veřejné moci přišel pozdě*“. Dle důvodové zprávy k Občanskému zákoníku je svépomoc určena pro ty případy, kdy by soudní ochrana vlastnickému právu byla poskytnuta pozdě. Aby šlo o svépomoc, musí být při její realizaci kumulativně splněny tři podmínky, a to existence hrozícího nebezpečí vlastnickému právu k nemovitosti, nemožnost včasného zásahu veřejné moci k odvrácení hrozícího nebezpečí a realizace svépomoci přímo vlastníkem nemovitosti. Pokud nebude některá z uvedených podmínek splněna, bude se jednat o vybočení (exces) z dovolené svépomoci. Takové svépomocné jednání není právem aprobováno, tudíž může být jednající subjekt i odpovědný za škodu vzniklou v důsledku uvedeného jednání.

Vedle obecné svépomoci obsahuje Občanský zákoník v § 14 odst. 2 i dva zvláštní druhy svépomoci. První z nich je situace, kdy bezprostředně hrozí neoprávněný zásah do vlastnického práva. V takové situaci může vlastník nemovitosti odvrátit hrozbu úsilím a prostředky, které by sejevily každé osobě v jeho postavení jako přiměřené. Je však nutné, aby byly splněny podmínky neoprávněnosti zásahu (neoprávněným se rozumí takový zásah, který je v rozporu s právem), bezprostřednosti hrozby zásahu (odvracet je tedy možné pouze takový zásah, který se připravuje resp. který dosud neskončil) a přiměřenosti úsilí a prostředků k odvrácení takového zásahu (podstatné je, že ve srovnání s předchozí právní úpravou Občanský zákoník posuzuje přiměřenost z pohledu průměrně uvažujícího člověka nacházejícího se ve stejné situaci, tj. přiměřenost se posuzuje s ohledem na konkrétní případ, ale objektivně).

Druhý druh zvláštní svépomoci (tzv. zajišťovací svépomoc) se vztahuje pouze na případy zajištění práva proti jeho zmaření. Při realizaci této svépomoci je však zároveň

⁴³⁹ DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA Jiří, ZUKLÍNOVÁ Michaela a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část*. 2. akt. a dopl. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2016, str. 345. ISBN 978-80-7552-187-3.

⁴⁴⁰ KINDL, Milan; ROZEHNAL Aleš. *Nový občanský zákoník: Úskali věcných práv*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015, str. 106. ISBN 978-80-7380-517-3.

nutné obrátit se bez zbytečného odkladu na orgán veřejné moci. Pokud tedy např. řidič způsobí vlastníkovu nemovitosti škodu (např. automobilem nabourá do jeho zídky), má vlastník nemovitosti právo řidiče automobilu zadržet. Zároveň se však musí ohledně uvedené věci bez zbytečného odkladu obrátit na Policii ČR.

Vedle svépomoci obsažené v § 14 Občanského zákoníku lze ustanovení o svépomoci nalézt i na jiných místech civilního kodexu – např. svépomoc při ochraně držby (§ 1006 Občanského zákoníku) či svépomoc, kterou je možné realizovat v případě porušení sousedských práv (např. možnost odstranit kořeny a větve stromů přesahující na sousední pozemek dle § 1016 odst. 2 Občanského zákoníku).

5 Katastr nemovitostí

Jelikož je vlastnické právo k nemovitostem historicky na českém území spojeno s jeho evidencí ve veřejných knihách a evidence vlastnického práva k nemovitostem hraje rozhodující roli i dnes, považuje autor za důležité rozebrat v této práci nejdůležitější materii s evidencí vlastnického práva k nemovitostem ve veřejných knihách související.

Pro evidenci vlastnických a jiných vztahů k nemovitostem se na našem území vžil pojem katastr. Slovo katastr je odvozeno z latiny a znamená asi totéž, co soupis (caput = hlava, capitastrum = soupis podle hlav, později též podle jakékoliv jednotky). Obecně byl tímto pojmem označován soupis zvláštních vlastností, osob, věcí nebo práv, zejména pozemků pro daňové účely.⁴⁴¹ V současné době je katastr nemovitostí chápán hlavně jako ucelený soubor informací o nemovitých věcech, jehož hlavním účelem je ochrana vlastnického práva a dalších věcných práv k nemovitostem.

5.1 Historický vývoj evidence vlastnického práva k nemovitostem na území České republiky

Jedním z prvních způsobů evidence na českém území byly zemské desky. První zmínka o zemských deskách pochází z roku 1278. Původně sloužily k evidenci soudních sporů, od počátku 14. století začaly sloužit k evidenci majetkových práv šlechty.

⁴⁴¹ Stručná historie pozemkových evidencí. In: Státní správa zeměměřičství a katastru [online]. [cit. 2016-04-22]. Dostupné z: <<http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>>.

Pozemky v držbě poddaných byly z daňových důvodů evidovány do roku 1650 v knihách zvaných urbáře. Prvním berním katastrem v Čechách byl tzv. rustikální katastr (první berní rula). Tento katastr byl později revidován a doplněn v letech 1674 – 1683. Revidovaný katastr známý pod názvem druhý rustikální katastr byl na našem území používán až do roku 1748. Na Moravě platily tzv. lánové rejstříky. V roce 1749 vstoupil v platnost tzv. první tereziánský katastr rustikální (třetí berní rula), ten nahradil druhý rustikální katastr i moravské lánové rejstříky. První tereziánský katastr byl rovněž revidován a od roku 1757 začal platit jako tzv. druhý tereziánský katastr. V roce 1757 byl dokončen dominikální tereziánský katastr (soupis statků a půdy v majetku šlechty pro daňové účely). Od té doby tvořil tereziánský rustikální katastr spolu s tereziánským dominikálním katastrem katastr všech pozemků a statků. Byl známý pod názvem katastr tereziánský. Roku 1789 byl tereziánský katastr nahrazen tzv. josefským katastrem. Tento katastr byl prvním katastrem, založeným na přímém měření v terénu. Po jeho roční platnosti si však šlechta prosadila jeho zrušení a opětovně se zavedl tereziánský katastr. V roce 1792 začal platit tzv. tereziánsko-josefský katastr, který kombinoval výhody šlechty dané tereziánským katastrem a správné výměry z josefského katastru. Tento katastr byl podkladem pro založení zemských desek. Roku 1860 vstoupil v platnost operát tzv. stabilního katastru. Do dnešního dne jsou ze stabilního katastru odvozeny některé katastrální mapy katastru nemovitostí. Nevýhodou stabilního katastru bylo, že nebylo zajištěno jeho stabilní udržování, v důsledku čehož postupem doby neobsahoval aktuální údaje. Proto v letech 1869 až 1881 došlo k jeho doplnění. Roku 1871 byl přijat obecní knihovní zákon a roku 1874 zákon o založení nových pozemkových knih. Pozemkové knihy byly veřejné, práva k nemovitostem se nabývala zápisem do těchto knih (intabulací). Stanovením intabulačního principu byl zajištěn soulad údajů v katastru se skutečnými údaji o nemovitostech. Roku 1883 byl přijat zákon č. 83 ř. z., o evidenci daně pozemkové. Roku 1927 byl zákonem č. 177/1927 Sb. z. a n., o pozemkovém katastru a jeho vedení (katastrální zákon) přejmenován katastr daně pozemkové na pozemkový katastr. Hlavním účelem pozemkového katastru již nebyla evidence nemovitostí pro daňové účely, ale účel právní a hospodářský. Katastr byl na svou dobu velice přesný, tato přesnost utrpěla až v průběhu druhé světové války a zejména po druhé světové válce v důsledku konfiskací a přidělů nemovitého majetku. Hlavním důvodem bylo to, že pro přiděl nemovitého majetku v rámci pozemkových reforem neplatil intabulační princip, přidělci nabývali vlastnické právo k nemovitému majetku dnem, kdy se ujali držby. Tím došlo k tomu, že se údaje v pozemkovém katastru neshodovaly se skutečným stavem. Po

roce 1956 přestal být pozemkový katastr zcela udržován, nicméně oficiálně byl zrušen až v roce 1971. Dne 1. ledna 1951 nabyl účinnosti OZ 1950, který nevycházel ze superficiální zásady. Zároveň došlo k definitivnímu opuštění intabulačního principu zápisů do pozemkových knih. Vlastnictví se nadále převádělo účinností kupní smlouvy, soudním nebo správním rozhodnutím. Tím byl završen úpadek evidence vlastnictví nemovitých věcí. Pro socialistický stát bylo daleko důležitější evidovat uživatele, kteří obhospodařovali pozemky, než vlastní vlastníky těchto pozemků. V důsledku toho byla v roce 1956 založena jednotná evidence půdy, aby evidence uživatelů půdy bez ohledu na vlastnické vztahy. V souvislosti s nabytím účinnosti OZ 1964 byla zavedena evidence nemovitostí. Ta měla evidovat především údaje o nemovitostech nutné pro plánování a řízení hospodářství. Současný katastr nemovitostí vznikl 1. ledna 1993. Katastr nemovitostí v sobě integruje jak funkci bývalých pozemkových knih, tak funkci pozemkového katastru. Intabulační princip byl obnoven pouze částečně – platil pouze pro smluvní nabývání věcných práv k nemovitostem. Věcná práva, jejichž nabytí nebylo podmíněno vkladem do katastru nemovitostí, byla do katastru nemovitostí promítána záznamem. Od roku 2001 začal být katastr nemovitostí veden v elektronické podobě.⁴⁴²

5.2 Katastr nemovitostí v současné době

V současné době je katastr nemovitostí upraven jednak ustanoveními § 980 až 986 Občanského zákoníku (stanovujícími základní principy fungování veřejných seznamů, mezi které katastr nemovitostí spadá) a zejména Katastrálním zákonem. Úprava obsažená v Občanském zákoníku byla inspirována polským zákonem o věcných knihách a hypotéce⁴⁴³, obecným knihovním zákonem⁴⁴⁴ a částečně i německým občanským zákoníkem (BGB).⁴⁴⁵

Současný katastr nemovitostí České republiky byl zřízen k 1. lednu 1993 zákonem č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí. Katastrem nemovitostí se ve smyslu § 1 Katastrálního zákona rozumí veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých

⁴⁴² Stručná historie pozemkových evidencí. In: Státní správa zeměměřičství a katastru [online]. [cit. 2016-04-22]. Dostupné z: <<http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>>.

⁴⁴³ Ustawa o księgach wieczystych i hipotece ze dne 6. 7. 1982.

⁴⁴⁴ Zákon ze dne 25. 7. 1871, č. 95 ř. z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách.

⁴⁴⁵ TÉGL, Petr. Úplatnost nabytí věcného práva jako podmínka fungování materiální publicity veřejných seznamů v novém občanském zákoníku. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, 2013, 21(1), str. 28. ISSN 1210-6410.

věcech specifikovaných v § 3 Katastrálního zákona, zahrnujících jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k takovým nemovitostem. Jedním z hlavních důvodů existence katastru nemovitostí je ochrana vlastnických a dalších práv k nemovitostem a zajištění bezpečnosti a plynulosti právních jednání. Je však rovněž zdrojem informací, sloužících k daňovým a poplatkovým účelům, k ochraně životního prostředí, zemědělského a lesního půdního fondu, nerostného bohatství, kulturních památek, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, dále pro účely statistické, hospodářské a vědecké a pro tvorbu dalších informačních systémů. Nejdůležitějšími složkami jeho operátu jsou (i) soubor geodetických informací (mj. katastrální mapa) a (ii) soubor popisných informací (např. údaje o katastrálních územích, nemovitostech, o vlastnících, oprávněných z věcných práv, o právních vztazích a právech a skutečnostech stanovených zákonem).

Od 1. ledna 2014 stojí Katastr nemovitostí na posíleném principu materiální publicity. Nově dochází k zápisu věcných práv k nemovitostem vkladem bez ohledu na to, jak tato práva vznikla. Katastrálním zákonem byla rovněž upravena zásada priority tak, že pro pořadí není již rozhodný den, ale okamžik podání návrhu na vklad (tj. den, hodina, minuta).⁴⁴⁶ Rozšířil se okruh věcných práv, která jsou zapisována do katastru nemovitostí, rozšířil se i počet zapisovaných poznámek do katastru nemovitostí.

5.3 Princip formální a materiální publicity katastru nemovitostí

*„Zásada publicity vychází z toho, že jest účelem veřejných knih, uváděti ve veřejnou všeobecnou známost knihovní práva na předmětech v nich zapsaných“.*⁴⁴⁷ Jedním ze základních charakteristických znaků katastru nemovitostí je jeho publicita neboli veřejnost. Rozeznává se formální a materiální publicita katastru nemovitostí. Formální publicita znamená, že se kterýkoli subjekt může objektivně seznámit s obsahem katastru nemovitostí, aniž by pro to musel naplňovat jakékoli předpoklady či splňovat jakékoli speciální podmínky. Kdokoli si může rovněž dělat z katastru nemovitostí výpisy, opisy, dělat náčrty či získávat jiné údaje stanovené zákonem. Pokud se někdo může objektivně seznámit s údaji katastru nemovitostí, vyplývá z toho rovněž logický důsledek. Nikdo se nemůže dovolávat neznalosti údajů katastru nemovitostí (§ 980 odst. 1 Občanského

⁴⁴⁶ § 9 Katastrálního zákona.

⁴⁴⁷ ROUČEK, František; SEDLÁČEK, Jaromír. *Komentář k Československému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl II. Praha, 1935, str. 537.

zákoníku). Formální publicita katastru nemovitostí je předpokladem jeho materiální publicity.

Materiální publicita řeší spor mezi principem ochrany vlastnického práva zakotveným v článku 11 Listiny a principem právní jistoty a ochrany dobré víry, vyplývajícím z toho, že je Česká republika právním státem. Materiální publicita katastru nemovitostí znamená situaci, kdy zapsaný stav v katastru nemovitostí svědčí ve prospěch dobrověrné osoby, která se na něj spolehla, i když je tento zapsaný stav v rozporu se stavem skutečným. Jinými slovy, každý, kdo jedná s přihlédnutím ke všem okolnostem v dobré víře v to, že jsou zápisy v katastru nemovitostí správné a úplné, je chráněn tak, jako kdyby zapsaný stav odpovídal skutečnosti.⁴⁴⁸ Pokud jsou tedy splněny zákonem stanovené podmínky, je umožněno na základě zásady materiální publicity nabytí vlastnického práva dobrověrným nabyvatelem od neoprávněného.⁴⁴⁹ Tím rovněž dochází k zdůraznění principu *vigilantibus iura scripta sunt* (práva náležejí bdělým), kdy se vlastník nemovitosti resp. oprávněný z jiných věcných práv musí starat o to, aby mu stále svědčil stav zápisů v katastru nemovitostí.

Na našem území byla tato zásada poprvé formulována v rámci OZO. Zásada materiální publicity byla na dlouhou dobu opuštěna s nabytím účinnosti OZ 1950. Obnovena byla zákonem č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Bylo to však obnovení pouze částečné, neboť uvedený zákon v § 11 pouze stanovil, že *“Ten, kdo vychází ze zápisu v katastru učiněného po 1. lednu 1993, je v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zápisů v katastru neodpovídá skutečnosti”*. Až do přijetí průlomového rozsudku velkého senátu občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ČR ze dne 9. března 2016, sp. zn. 31 Cdo 353/2016 byl uvedeným soudem zastáván právní názor, že dobrá víra nabyvatele v úplnost a správnost zápisů v katastru nemovitostí neznamenal ochranu nabyvatele, který se při nabytí spolehl na stav zápisu v katastru nemovitostí (o možnostech nabytí od neoprávněného za účinnosti OZ 1964 viz kapitola 4.3.5.3 písm. C)

⁴⁴⁸ TÉGL, Petr. Úplatnost nabytí věcného práva jako podmínka fungování materiální publicity veřejných seznamů v novém občanském zákoníku. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, 2013, 21(1), str. 28. ISSN 1210-6410.

⁴⁴⁹ Tím dochází k prolomení zásady *nemo plus iuris ad alium transfere potest quam ipse habet*.

této práce), nýbrž pouze stanovovala právní základ pro možnost vydržení vlastnického práva. To ostatně potvrzovala i dobová konstantní judikatura.⁴⁵⁰

Aby se osoby mohly spolehnout na správnost a úplnost údajů zapsaných v katastru nemovitostí, stanovuje § 980 odst. 2 Občanského zákoníku dvě vyvratitelné právní domněnky, představující pozitivní a negativní rovinu materiální publicity. Dle pozitivní vyvratitelné domněnky se má za to, že jakékoli právo zapsané k věci ve veřejném seznamu (tj. katastru nemovitostí) bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem.⁴⁵¹ Tato domněnka se netýká údajů neprávního charakteru obsažených v katastru nemovitostí nebo údajů vycházejících z veřejného práva (např. údajů o výměře pozemkových parcel nebo druhu či způsobu využití nemovité věci). Jelikož správnost těchto údajů není presumována, nevztahuje se na ni ochrana vyplývající ze zásady materiální publicity. Dle negativní vyvratitelné domněnky se má za to, že právo k věci neexistuje, pokud bylo z veřejného seznamu vymazáno. Zákonodárce, jsa inspirován polskou resp. německou právní úpravou⁴⁵², bohužel tuto negativní právní domněnku nestanovil vzhledem k právům, které nebyly do katastru nemovitostí zapsány, ale pouze ohledně údajů, které byly z katastru nemovitostí vymazány. Zvolené řešení není šťastné, neboť katastr nemovitostí není veden způsobem, který by umožňoval bez dalšího podrobného a nákladného pátrání zjistit, jaká práva byla z katastru nemovitostí vymazána (tak jak je to např. možné u úplného výpisu z obchodního rejstříku). K tomu L. Vrzalová uvádí: *“Lze uzavřít, že zákonodárce stanovil pouze domněnku, že údaje veřejného seznamu jsou správné, nikoli již, že jsou úplné. Přesto však v navazujících ustanoveních chrání nabyvatele, kteří ze zápisů ve veřejném seznamu vycházejí coby z úplných, a to až*

⁴⁵⁰ Viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 5. září 2000, sp. zn. 22 Cdo 389/99, dle kterého *„Pokud by zákon nepředpokládal, že může být rozdíl mezi skutečným právním stavem a jeho zápisem v katastru nemovitostí, postrádalo by uvedené ustanovení smysl (§ 11 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem – pozn. aut.). V platném právu pak není princip tzv. materiální publicity zápisů v katastru proveden tak, aby v některých případech skutečný vlastník musel ustoupit tomu, kdo nabyl pozemek od osoby, která byla v pozemkové knize jako vlastník zapsána, ač jím ve skutečnosti nebyla (tzv. vlastník knihovní), jak tomu bylo do nabytí účinnosti ObčZ z roku 1950 (...)“*.

⁴⁵¹ Zákonodárce se u této domněnky zjevně inspiroval § 3 odst. 1 polského zákona o věcných knihách a hypotéce (*„Domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym“*) resp. § 891 odst. 1 německého BGB (*„Ist im Grundbuch für jemand ein Recht eingetragen, so wird vermutet, dass ihm das Recht zustehe“* – pokud je v pozemkové knize pro někoho zapsáno právo, předpokládá se, že mu náleží – volný překlad, pozn. autora).

⁴⁵² Srov. § 3 odst. 2 polského zákona o věcných knihách a hypotéce (*„Domniemywa się, że prawo wykreślone nie istnieje“*) resp. § 891 odst. 2 německého BGB (*„Ist im Grundbuch ein eingetragenes Recht gelöscht, so wird vermutet, dass das Recht nicht bestehe“* – Pokud bylo z pozemkové knihy zapsané právo vymazáno, předpokládá se, že právo neexistuje – volný překlad, pozn. autora).

do té míry, že postihuje nezapsaná práva, o kterých nabyvatel nevěděl a vědět nemohl, sankcí jejich zániku”.^{453 454}

V Občanském zákoníku je zásada materiální publicity formulována v § 984 odst. 1 Občanského zákoníku, který zní: *“Není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplatu v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu. Dobrá víra se posuzuje k době, kdy k právnímu jednání došlo; vzniká-li však věcné právo až zápisem do veřejného seznamu, pak k době podání návrhu na zápis”.* V druhém odstavci jsou následně uvedeny výjimky ze zásady materiální publicity, která se neuplatní pro případy nezbytné cesty, výměnku a pro věcné právo vznikající ze zákona bez zřetele na stav zápisů v katastru nemovitostí.

Jak vyplývá ze zásady materiální publicity upravené v § 984 Občanského zákoníku, pro nabytí nemovité věci od osoby, která jejím vlastníkem ve skutečnosti není (řečeno dikcí zákona – od neoprávněného), je nutné kumulativní splnění následujících podmínek:

- existence rozporu mezi skutečným právním stavem a stavem zapsaným v katastru nemovitostí;
- nabytí práva na základě právního jednání (smluvně);
- úplatnost právního jednání;
- nabytí práva v dobré víře;
- nabytí práva od osoby zapsané v katastru nemovitostí;
- nejedná se o výjimku stanovenou § 984 odst. 2 Občanského zákoníku; a
- absence poznámky rozepře resp. poznámky spornosti.

5.3.1 Rozpor mezi skutečným právním stavem a stavem zapsaným v katastru nemovitostí

Pro posouzení uvedeného rozporu je rozhodující, co se rozumí stavem zapsaným v katastru nemovitostí. Za zapsaný stav je nutné považovat pouze ty údaje, které jsou

⁴⁵³ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář.* 1. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2013, str. 13. ISBN 978-80-7400-499-5.

⁴⁵⁴ Viz např. § 1107 Občanského zákoníku.

obsahem zápisů do katastru nemovitostí. Nelze za ně považovat údaje ze smluv uložených do sbírky listin, pokud nejsou tyto údaje současně reflektovány v zápisu v katastru nemovitostí. Pouze pokud se zápis v katastru nemovitostí odvolává na obsah listiny uložené ve sbírce listin (pokud je tedy např. na výpisu z katastru nemovitostí specifikován rozsah služebnosti odkazem na konkrétní článek smlouvy), je potřeba za součást zápisu považovat i příslušnou část listiny uložené ve sbírce listin, na kterou je v zápisu odkazováno.⁴⁵⁵ Stejně na uvedenou situaci pohlížela prvorepubliková právní nauka. Již komentář k OZO stanovil: „*Nestačí proto, je-li nějaké věcné právo propůjčeno v listině, jejíž opis jest založen ve sbírce. To působí jen mezi stranami přímo účastněnými na tomto právním jednání. Pro třetí osoby platí zásadně jen to, co jest zapsáno v hlavní knize, a z listiny to, čeho se dovolává zápis v hlavní knize*“.⁴⁵⁶ Materiální publicita tak nabyvatele neochrání např. v případě výměr pozemkových parcel, údajů o způsobu využití nemovitosti apod.

Rozpor mezi skutečným právním stavem a stavem zapsaným v katastru nemovitostí může vzniknout např. v případě odstoupení od převodní smlouvy, naplnění rozvazovací podmínky převodní smlouvy, uplatnění relativní neplatnosti k tomu oprávněnou osobou, z důvodu absolutní neplatnosti resp. zdánlivosti právního jednání apod. Vznik rozporu není vyloučen ani v případě pochybení katastrálního úřadu při provedení zápisu do katastru nemovitostí. Jedním z nejfrekventovanějších důvodů rozporu je nabytí nemovité věci do společného jmění manželů právním jednáním pouze jednoho z nich.⁴⁵⁷

Proti rozporu mezi skutečným právním stavem a stavem zapsaným v katastru je možné se bránit určovací žalobou u soudu při současném provedení zápisu poznámky rozepře (§ 985 Občanského zákoníku) resp. poznámky spornosti (§ 986 Občanského zákoníku) do katastru nemovitostí.

⁴⁵⁵ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 36. ISBN 978-80-7400-499-5.

⁴⁵⁶ ROUČEK, František SEDLÁČEK, Jaromír. *Komentář k Československému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl II. Praha, 1935, str. 526.

⁴⁵⁷ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář*. 1. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2013, str. 37. ISBN 978-80-7400-499-5.

5.3.2 Nabytí práva na základě právního jednání

Již A. Randa ve své době konstatoval, že „*zásada veřejné víry jest v obč. zákoníku (1811) jen v té případnosti uznána a provedena, když kdo, důvěřuje v knihy veřejné, od dosavadního knihovního držitele singulární successí nabyt práva v knihách zapsaného, kteréž tento dle materiálního práva již byl pozbyl*“. I ve světle platné právní úpravy je principem materiální publicity chráněn pouze ten nabyvatel, který získá (vlastnické) právo k nemovitosti na základě právního jednání.⁴⁵⁸ Z uvedeného důvodu neposkytuje materiální publicita ochranu např. nabytí vlastnického práva v důsledku dědění nebo rozhodnutí soudu či správního orgánu.

Otázkou je, zda je možné považovat za právní jednání situaci, kdy soud na základě návrhu budoucího kupujícího nahradí projev vůle jedné ze stran u kupní smlouvy na nemovitost, která měla být uzavřena na základě platně uzavřené smlouvy o smlouvě budoucí kupní, pokud budoucí prodávající odmítl kupní smlouvu uzavřít. Existují rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR (např. 22 Cdo 812/2000 nebo 30 Cdo 2541/2006), ze kterých lze dovodit kladnou odpověď. Na druhou stranu existuje rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. března 2010, sp. zn. 21 Cdo 530/2009, který tvrdí přesný opak.⁴⁵⁹ V uvedené věci tedy bude nutné vyčkat, jak se k vyřešení uvedené otázky vzhledem k účinnosti Občanského zákoníku postaví soudní praxe.

Materiální publicita neposkytuje ochranu ani v těch případech, kdy je právní jednání absolutně neplatné, případně, kdy jej lze posoudit jako zdánlivé. Ohledně uvedeného závěru lze opět poukázat na A. Randu: „*Jest dále patrné, že princip veřejné víry nechrání tam, kde nejde o nabytí, změnu nebo zánik knihovních práv skutkovými příběhy, nýbrž o důsledky nespůsobilosti auktorovy k právním činům (na př. nezletilost jeho) třeba tato z knihy nebyla patrna*“.⁴⁶⁰

⁴⁵⁸ RANDA, Antonín, SPÁČIL, Jiří (ed.). *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*. Praha: ASPI, 2008, str. 210. ISBN 978-80-7357-389-8.

⁴⁵⁹ Uvedené rozhodnutí se však netýkalo přímo nahrazení projevu vůle na základě uzavřené smlouvy o smlouvě budoucí kupní, ale uložení povinnosti uzavřít s oprávněnou osobou dohodu o vydání nemovitosti podle zákona č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích.

⁴⁶⁰ RANDA, Antonín, SPÁČIL, Jiří (ed.). *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*. Praha: ASPI, 2008, str. 209 - 210. ISBN 978-80-7357-389-8.

K právnímu jednání musí dojít s osobou, která je v katastru nemovitostí zapsána jako vlastník příslušné nemovitosti. Proto zásada materiální publicity neposkytne ochranu ani jednání, v důsledku kterého dojde k rozšíření společného jmění manželů o nemovitost, která byla předtím v katastru nemovitostí zapsána jako výlučné vlastnictví jednoho z manželů, který však nebyl jejím skutečným vlastníkem. Stejně tak neposkytne materiální publicita ochranu právnímu jednání, kterým ve skutečnosti nedojde ke změně vlastníka (situace, kdy subjekt zapsaný v katastru nemovitostí jako výlučný vlastník budovy, kterým ve skutečnosti nebyl, vymezí v této budově jednotky).⁴⁶¹

5.3.3 Úplatnost právního jednání

Podmínkou působení principu materiální publicity při nabytí nemovitostí resp. zřízení jiných věcných práv je úplatnost takového jednání. § 984 odst. 1 Občanského zákoníku je postaven na předpokladu, že by k prolomení ochrany vlastnického práva skutečného vlastníka mělo dojít skutečně pouze v nezbytných případech.⁴⁶² Za tyto nezbytné případy považuje situaci, kdy osoba jednající v dobré víře ve stav zápisů v katastru nemovitostí je majetkově poškozena (situace, kdy dojde ke zmenšení majetku takové osoby). Taková osoba však poškozena v uvedeném smyslu není, pokud nebyla nucena v příslušném případě poskytnout ekonomicky relevantní plnění (situace, kdy byl nabyvatel např. obdarován). K tomu P. Tégl dodává: *„Nabyvateli totiž nesvědčí žádný zvláštní důvod ochrany, neboť při bezúplatném nabytí nepodstupuje jakékoli hospodářské riziko, které by odůvodňovalo zvláštní přístup k němu. To, že se proti poctivému nabyvateli skutečný vlastník dovolá ochrany (např. prostřednictvím vindikace), nemůže žalovanému přivodit žádnou újmu. Vydá-li totiž poctivý nabyvatel vlastníkově věc, ocitne se v právním a hospodářském postavení, v jakém byl před uzavřením smlouvy (nikoli v postavení horším). Jediné negativum, které nabyvatel podstupuje, je spatřováno v*

⁴⁶¹ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář*. 1. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2013, str. 38. ISBN 978-80-7400-499-5.

⁴⁶² Opačně viz např. německá úprava obsažená v § 892 odst. 1 BGB, ze které implicitně vyplývá i ochrana jednání bezúplatných (*„Zugunsten desjenigen, welcher ein Recht an einem Grundstück oder ein Recht an einem solchen Recht durch Rechtsgeschäft erwirbt, gilt der Inhalt des Grundbuchs als richtig...“*). V podrobnostech srov. SOERGEL, Hans Theodor a kol. *Bürgerliches Gesetzbuch: mit Einführungsgesetz u. Nebengesetzen; Kohlhammer – Kommentar*. Bd. 6. *Sachenrecht (§§ 854 – 1296)*. 12. vyd. Stuttgart: Kohlhammer, 1990, str. 198 an. ISBN 3-17-009691-5.

*nákladech spojených s kontraktací. Samotná dobrá víra nabyvatele proto není dostatečnou hodnotou, kterou by bylo třeba chránit“.*⁴⁶³

Pojem úplatnosti nabytí věcného práva nelze chápat *stricto sensu* pouze jako peněžité protiplnění. Je jej potřeba chápat širěji jako jakékoli protiplnění majetkové hodnoty či poskytnutí jiné výhody. Tak např. nabyvatel poskytne vlastníkově jinou nemovitou věc (např. směna bytů) či jiné právo (např. zřídí vlastníkově právo stavby k pozemku, který od něj kupuje), zřídí vlastníkově reálné věcné břemeno (např. zřízení výměnku), či se zaváže vůči vlastníkově k jiné činnosti.

V praxi přináší podmínka úplatnosti nesnáz, jak od sebe odlišit právní jednání úplatná od právních jednání bezúplatných v situaci, kdy nabyvatel věcného práva sice poskytuje zciziteli určité protiplnění, nicméně hodnota nemovitosti resp. zřizovaného věcného práva není ekvivalentní protiplnění od nabyvatele. Typickým příkladem může být odprodej pozemku za jednu korunu. Teorie rozlišuje dva přístupy, jak se s určením úplatnosti resp. bezúplatnosti vypořádat. Subjektivní (formální) kritérium staví posouzení situace na tom, zda „*určité plnění v závazku je stranami chápáno jako ekvivalent jiného plnění (...) z formálního hlediska je zcela lhostejné, zda mezi oběma plněními je či není dána dostatečná vyváženost (např. prodej lukrativního pozemku za korunu je z tohoto pohledu úplatným jednáním)*“.⁴⁶⁴ Jinými slovy, vždy bude záležet na tom, zda strany subjektivně považují protiplnění od nabyvatele za úplatné či bezúplatné. Přitom není rozhodné, zda budou obě vzájemná plnění objektivně ekvivalentní. Na základě subjektivního kritéria bude kupní smlouva vždy chápána jako úplatná a darovací smlouva jako bezúplatná. Objektivní (faktické) kritérium posuzuje úplatnost resp. bezúplatnost objektivně, přičemž rozhoduje ekvivalentnost vzájemného plnění, nikoli vůle stran. Vráťme-li se k příkladu prodeje pozemku za jednu korunu, bude se jednat fakticky (z objektivního pohledu) o bezúplatné plnění. Pokud se však na předmětném pozemku budou vyskytovat staré ekologické zátěže, jejichž odstranění je spojeno s podstatnými náklady, bude takový převod i na základě objektivního kritéria považován za úplatný.

⁴⁶³ TÉGL, Petr. Úplatnost nabytí věcného práva jako podmínka fungování materiální publicity veřejných seznamů v novém občanském zákoníku. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, 2013, 21(1), str. 28. ISSN 1210-6410.

⁴⁶⁴ TÉGL, Petr. Úplatnost nabytí věcného práva jako podmínka fungování materiální publicity veřejných seznamů v novém občanském zákoníku. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, 2013, 21(1), str. 28. ISSN 1210-6410.

Jelikož se v případě předvídaném v § 984 odst. 1 Občanského zákoníku nejedná pouze o vztah mezi nabyvatelem a knihovním vlastníkem, ale má chránit i třetí osoby, které nejsou stranou závazku (zejména případného skutečného vlastníka nemovitosti⁴⁶⁵), je nutné pro posouzení úplatnosti použít objektivní kritérium.⁴⁶⁶

Objektivní kritérium sebou však přináší další otázku, a to, jak bude postupováno, pokud nebude objektivně jasné, zda je mezi plněním a protiplněním dostatečná míra ekvivalence. Z polské odborné literatury vyplývají tři možná řešení. Podle prvního materiální publicita poskytuje ochranu právnímu jednání pouze do míry jeho úplatnosti, ve zbytku je chráněn skutečný vlastník nemovitosti (fakticky by tak došlo ke vzniku spoluvlastnického práva). Toto řešení se však nejeví jako praktické. Dle druhého, extrémního pojetí, částečně úplatná jednání nejsou vůbec chráněna zásadou materiální publicity. Třetí pojetí považuje za neúplatná pouze taková právní jednání, kde stupeň neekvivalentnosti vzájemných plnění plně odhaluje neúplatnost coby jedinou příčinu právního jednání.⁴⁶⁷ Jinými slovy, pokud je neekvivalence obou plnění zcela flagrantní, že lze implicitně dovodit vůli převodce převáděnou nemovitost darovat, jedná se o bezúplatné plnění, které nepoživá ochrany vyplývající z materiální publicity katastru nemovitostí.

Podmínka úplatnosti sebou přináší i další otázku, a to, zda pro její splnění postačuje, že je úplatnost dohodnuta v příslušném nabývacím titulu, i když nedojde k faktickému zaplacení protiplnění, či zda skutečně musí dojít k realizaci platby celé úplaty. Jelikož podmínkou převodu vlastnického práva od skutečného vlastníka není zaplacení kupní ceny za převáděnou věc, nemělo by být faktické proplacení kupní ceny podmínkou ani pro nabytí vlastnického práva od neoprávněného. Shodně na uvedenou otázku pohlíží rakouská právní nauka.⁴⁶⁸

⁴⁶⁵ Pokud je posouzeno nabytí práva nabyvatelem od knihovního vlastníka jako bezúplatné, nevzniká mu škoda; pokud by jej právo chránilo, vznikla by škoda ve smyslu zmenšení majetku pouze skutečnému vlastníkovni nemovitosti.

⁴⁶⁶ TÉGL, Petr. Úplatnost nabytí věcného práva jako podmínka fungování materiální publicity veřejných seznamů v novém občanském zákoníku. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, 2013, 21(1), str. 28. ISSN 1210-6410.

⁴⁶⁷ RUDNICKI, Stanislaw. *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz*. 6. vyd. Warszawa, 2011, str. 57. ISBN 978-83-7620-302-7.

⁴⁶⁸ Např. Holzer in HOLZNER, Christian. Umdenken beim Gutgläubenserwerb? *Österreichische Juristenzeitung*, 1997, č. 13, s. 499 an. ISSN 0029-9251.

5.3.4 Dobrá víra nabyvatele

Prvorepubliková literatura k dobré víře, coby předpokladu aplikace zásady materiální publicity, uvádí: „*Bona fides ve smyslu knih. práva záleží v neznalosti, že stav knihovni s pravým právním se nesrovnává, jinými slovy: záleží v absenci obmyslnosti. Bona fides musí tu býti v čas podání knihovni žádosti za zápis práva*“.⁴⁶⁹ Kdo tedy nevěděl, a při obvyklé míře opatrnosti ani nemohl zjistit, že je knihovni vlastník odlišný od skutečného vlastníka, požívá ochrany vyplývající z materiální publicity katastru nemovitostí. Předpokladem zachování obvyklé míry opatrnosti však není aktivní zjišťování toho, zda je knihovni vlastník odlišný od vlastníka skutečného. Subjekt tak není povinen porovnávat obsah listin ze sbírky listin se stavem zápisů katastru nemovitostí. Není tedy povinen provádět tzv. právní audit (*due diligence*), aby byla jeho dobrá víra zachována. Již za první republiky byl zastáván stejný názor. Tak např. E. Svoboda konstatuje, že „*Nikdo není povinen srovnávat nesporný obsah knihy hlavní s obsahem sbírky listin*“.⁴⁷⁰ Jiná však bude situace, kdy budou existovat objektivní okolnosti vzbuzující pochybnost o správnosti zápisu v katastru nemovitostí. Rozhodující tak mohou být faktické skutečnosti. Tak např. pokud je nemovitost užívána cizí osobou, mohlo by z toho za určitých okolností plynout, že je vlastníkem nemovitosti. Proto je v případě koupě nemovitosti nutné věnovat zvýšenou pozornost fyzickému stavu nemovitosti, kterou by si měl kupující před koupí prohlédnout. Přitom je však nutné možnost a potřebu prohlídky posoudit podle konkrétních okolností příslušného případu. Výstižně je celá problematika popsána v rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 12. května 1925, sp. zn. Rv II 113/25: „*Obecným měřítkem jest péče, která při obyčejných schopnostech vynaložena býti může, individuálně však řídí se rozsah a stupeň dbalosti dle povahy a okolnosti právního jednání, které dotyčná osoba podniká. Kupuje-li kdo dům, majetnost zpravidla hodnotnější, určenou na delší dobu a zároveň věc dle svých vlastností složitější vzhledem na polohu, stavební stav, vnitřní rozdělení, zařízení a uspořádání, vztahy a poměry sousedního domovního majetku apod., jest pravidlem a zároveň příkazem bedlivosti, že se osoba, svých zájmů pamětlivá, o poměrech takové nemovitosti předem informuje a to nejen informacemi u osob s věcí obeznalých, nýbrž a hlavně tím, že si kupovaný objekt v těchto pro nabývání a užívání důležitých*

⁴⁶⁹ RANDA, Antonín, SPÁČIL, Jiří (ed.). *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*. Praha: ASPI, 2008, str. 209. ISBN 978-80-7357-389-8.

⁴⁷⁰ SVOBODA, Emil. *Právo občanské: Část zvláštní. Právo knihovni*. 2. vyd. Praha: Československý Kompas, 1947, str. 13.

ohledech prohlédne. Kdo nepoužije této dbalosti, jedná na své nebezpečí, a, pokud vynaložení této péče přichází ve zřetel v kterémkoli právním poměru vůči osobě třetí, dlužno dle všeobecných právních zásad tento nedostatek vyložili proti tomu, kdo tuto bedlivost zanedbal“.

Z hlediska prokazování dobré víry je podstatné ustanovení § 7 Občanského zákoníku obsahující vyvratitelnou právní domněnku, dle které se má za to, že ten, kdo jednal určitým způsobem, jednal poctivě a v dobré víře. Důkazní povinnost a důkazní břemeno tak bude tížit osobu, která bude tvrdit, že nabyvatel jednal ve zlé víře. Dle dikce zákona se v případě nabytí věcného práva k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí posuzuje k okamžiku podání návrhu na zápis příslušného práva do katastru nemovitostí.

Posouzení dobré víry na straně nabyvatele bude komplikované, bude-li na straně nabyvatele pluralita subjektů (např. nabytí nemovitosti do spoluvlastnictví či společného jmění manželů či nabytí nemovitosti právnickou osobou s kolektivním statutárním orgánem). Pokud jde o případy spoluvlastnictví resp. společného jmění manželů, pak nedostatek dobré víry jednoho z nabyvatelů vylučuje dobrou víru i dalších nabyvatelů (spoluvlastníků, druhého manžela).⁴⁷¹ Pokud jde o dobrou víru právnické osoby, přičítá se dobrá víra členů jejích orgánů této právnické osobě (§ 151 odst. 2 Občanského zákoníku). Dle důvodové zprávy k Občanskému zákoníku „*musí být důraz položen na dobrou víru toho orgánu, který rozhoduje, neboť toto hledisko je pro závěr o existenci či neexistenci dobré víry právnické osoby právně významné*“. Pro posouzení dobré víry právnické osoby bude tedy rozhodující dobrá víra jejího statutárního orgánu. V případě, kdy statutární orgán právnické osoby není kolektivní, je situace posouzení dobré víry jednoduchá, buď ji statutární orgán má či nemá. Složitější bude posouzení dobré víry právnické osoby v situaci, kdy bude mít kolektivní statutární orgán. V takovém případě bude rozhodující skutečnost, zda člen kolektivního orgánu mohl ovlivnit mechanismus tvorby vůle právnické osoby. Pokud se člen kolektivního orgánu neúčastní jednání, na kterém bylo např. rozhodnuto o koupi nemovitosti, ani ostatním členům kolektivního orgánu skutečnost zakládající jeho zlou víru nijak nesdělí, musí být právnická osoba i nadále v dobré víře. O stejnou situaci se stejným výsledkem se bude jednat v případě, kdy se

⁴⁷¹ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 23. srpna 2011, sp. zn. 22 Cdo 4709/2009, dle kterého „*vzhledem k uplatnění principu solidarity je z hlediska zlé víry třeba pohlížet na manžele tak, že zlá víra i jen jednoho z nich vylučuje oprávněnou držbu*“.

jednání kolektivního orgánu jeho člen ve zlé víře účastní, ale zdrží se hlasování o koupi nemovitosti. Dokonce i v situaci, kdy bude člen orgánu ve zlé víře hlasovat pro přijetí rozhodnutí o koupi nemovitosti, měla by být dobrá víra právnické osoby zachována, pokud by bylo rozhodnutí kolektivního orgánu přijmuto i bez započtení hlasů jeho člena ve zlé víře.⁴⁷²

Pokud jde o zachování dobré víry při zastoupení, platí pravidlo dané § 436 odst. 2 Občanského zákoníku. Dobrá víra zástupce je nerozhodná, pokud je zastoupený ve zlé víře. V ostatních případech se přičítá jak dobrá víra, tak zlá víra zástupce zastoupenému. Zlá víra se nepřičítá zastoupenému pouze v případě, kdy se zástupce dozvěděl o okolnosti vylučující dobrou víru před vznikem zastoupení.

5.3.5 Nabytí od osoby zapsané v katastru nemovitostí

V souladu s dikcí § 984 odst. 1 Občanského zákoníku musí nabyvatel nabyt vlastnické právo k nemovitosti od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu. Na tento požadavek je potřeba dávat si pozor, pokud by se nabyvatel rozhodl využít možnosti, kterou mu dává § 17 odst. 1 písm. g) Katastrálního zákona, podle kterého „ (...) *není na překážku povolení vkladu, pokud logickou mezeru mezi zápisem v katastru a navrhovaným vkladem podle vkladové listiny navrhovatel doloží současně s návrhem na vklad listinami, které návaznost vkladové listiny na dosavadní zápisy v katastru doplní*“. V takovém případě totiž nabyvatel získává vlastnické právo od osoby, která není v katastru nemovitostí zapsána jako vlastník, a to je důvod, proč nebude chráněn materiální publicitou katastru nemovitostí. Z logiky věci vyplývá, že zásadou materiální publicity nebude chráněn nabyvatel ani v případě, že uzavře převodní smlouvu s někým, kdo se vydává za osobu zapsanou v katastru nemovitostí. Proto lze nabyvatelům jen doporučit důkladné ověření totožnosti smluvního partnera.

5.3.6 Výjimka daná § 984 odst. 2 Občanského zákoníku

Materiální publicita katastru nemovitostí se nevztahuje na případy zřízení nezbytné cesty, výměnek a pro věcná práva vznikající ze zákona bez zřetele na stav

⁴⁷² LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1 – 654). Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2014, str. 777. ISBN 978-80-7400-529-9.

zápisů v katastru nemovitostí. Dle důvodové zprávy k Občanskému zákoníku nebyla materiální publicita pro zřízení nezbytné cesty zavedena z toho důvodu, že nezbytnou cestu zřizuje soud proti vůli vlastníka pozemku: „(...) účelem nezbytné cesty je umožnit vlastníku sousedního pozemku řádné užívání nebo řádné hospodaření s jeho pozemkem. Tomuto účelu by vlastník zatíženého pozemku mohl zabránit, pokud by po právní moci rozhodnutí o zřízení práva nezbytné cesty, ale ještě před jeho záznamem v katastru nemovitostí pozemek prodal nebo jinak úplatně převedl jinému. V takovém případě by dosáhl výsledku, že by se vlastník sousedního pozemku musel o zřízení nezbytné cesty žalovat znovu: nikoli proto, že by se změnily věcné důvody, pro něž se nezbytné cesty domáhal a pro něž mu bylo vyhověno, ale proto, že se změnil vlastník pozemku, přes který má nezbytná cesta vést“. Stejný důvod se týká výjimky ze zásady materiální publicity pro výměnek. Třetí druh výjimek se týká zejména tzv. zákonných věcných břemen, která nebyla zapisována do katastru nemovitostí. Dále se bude vztahovat i na zákonná předkupní práva (např. předkupní právo vlastníka pozemku k budově umístěné na tomto pozemku podle § 3056 Občanského zákoníku a *vice versa*, předkupní právo vlastníka pozemku k právu stavby podle § 1254 Občanského zákoníku a *vice versa*).

5.3.7 Absence poznámky rozepře resp. poznámky spornosti

Byla-li předtím, než byl ohledně nabytí nemovitosti nebo jiného věcného práva podán návrh na vklad do katastru nemovitostí, u příslušné nemovitosti resp. jiného věcného práva zapsána poznámka rozepře podle § 985 Občanského zákoníku, svědčící o tom, že třetí osoba uplatnila své právo určovací žalobou u soudu, neboť má za to, že je stav v katastru nemovitostí v rozporu se skutečným stavem, neposkytuje v takovém případě materiální publicita katastru nemovitostí ochranu nabyvateli věcného práva v dobré víře vůči této třetí osobě. Obdobně je tomu v případě, kdy je u příslušné nemovitosti zapsána poznámka spornosti podle § 986 odst. 1 Občanského zákoníku, svědčící o tom, že třetí osoba rozporuje u soudu určovací žalobou zápis provedený do katastru nemovitostí bez právního důvodu (kterým může být např. neplatnost převodní smlouvy). I v tomto případě neposkytuje materiální publicita katastru nemovitostí ochranu dobrověrnému nabyvateli vůči žalobci, to však pouze za předpokladu, že žalobce požádal příslušný katastrální úřad o zápis poznámky spornosti do jednoho měsíce ode dne, kdy se o zápisu v katastru nemovitostí dozvěděl, a nedozvěděl-li se o zápisu (např.

z důvodu pochybení na straně katastrálního úřadu) do tří let ode dne provedení zápisu. Podrobněji rozebírá poznámky rozepře a spornosti další kapitola této práce.

5.4 Poznámky rozepře a spornosti v katastru nemovitostí

Jelikož je princip materiální publicity citelným zásahem do vlastnického práva, jehož ochrana je zaručena především článkem 11 Listiny, nemůže být skutečnému vlastníkovi nemovitosti zcela odepřena možnost domáhat se ochrany svého vlastnického práva proti knihovnímu vlastníkovi s účinky i vůči třetím osobám. Proto zákonodárce zakotvil v Občanském zákoníku tzv. poznámku rozepře (§ 985 Občanského zákoníku) a poznámku spornosti (§ 986 Občanského zákoníku). Inspiroval se přitom úpravou obsaženou v zákoně č. 95/1871 ř. z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách (dále jen „**Obecný knihovní zákon**“). Smyslem uvedených poznámek je tedy omezení účinků materiální publicity katastru nemovitostí v určitých případech. Poznámky rozepře resp. poznámky spornosti nelimitují katastrální úřady při provádění vkladů práv do katastru nemovitostí, týkajících se nemovitostí, ohledně nichž jsou poznámky zapsány. Vkladová řízení se nepřerušují, katastrální úřady provedou požadované zápisy do katastru nemovitostí. Tyto vklady jsou však pro nabyvatele věcných práv rizikové, protože v případě úspěchu žalobce v soudním řízení přijdou o vše, co bylo do katastru nemovitostí zavkládáno po zápisu poznámky rozepře resp. poznámky spornosti.⁴⁷³

5.4.1 Poznámka rozepře

Poznámka rozepře je upravena v § 985 Občanského zákoníku. Zákonodárce vycházel z úpravy obsažené v §§ 69 – 71 Obecného knihovního zákona, který upravoval situace, kdy k rozporům mezi pozemkovými knihami a skutečným stavem došlo až dodatečně v důsledku vydržení anebo promlčení. Poznámka rozepře dle aktuální právní úpravy slouží v situacích, kdy je stav zapsaný v katastru nemovitostí v rozporu se skutečným právním stavem. K takovému stavu může dojít, pokud se provedení zápisu do katastru nemovitostí opíralo o platný právní důvod, který však dodatečně odpadl (např. z důvodu odstoupení prodávajícího od kupní smlouvy nebo z důvodu naplnění rozvazovací podmínky) anebo kdy došlo k mimoknihovnímu zániku práva zapsaného v katastru nemovitostí (např. v důsledku vydržení vlastnického práva k nemovitosti) či

⁴⁷³ VRZALOVÁ, Lenka. Poznámky spornosti. *Rekodifikace & praxe*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, 2(10), str. 16. ISSN 1805-6822.

k jeho omezení nebo rozšíření (např. rozšíření vlastnického práva při zániku služebnosti ze zákona v důsledku trvalé změny, kdy služebná věc již nemůže sloužit panujícímu pozemku ve smyslu § 1299 odst. 1 Občanského zákoníku). Aby byl skutečný vlastník nemovitosti resp. oprávněný z věcného práva chráněn proti třetím osobám jednajícím v dobré víře ve správnost a úplnost zápisů v katastru nemovitostí, je nutné, aby své právo bránil u soudu⁴⁷⁴, a zároveň, aby podal žádost o zápis poznámky rozepře do katastru nemovitostí. Podstatné je, že poznámka rozepře může být do katastru nemovitostí zapsána pouze v situaci, kdy již bylo příslušné právo uplatněno u soudu. Tuto skutečnost musí žadatel o zápis poznámky rozepře příslušnému katastrálnímu úřadu spolu se žádostí o zápis poznámky prokázat. Důsledek zápisu poznámky do katastru je ten, že soudní rozhodnutí vydané o příslušném věcném právu působí vůči každému, jehož právo bylo do katastru nemovitostí zapsáno až po podání žádosti o zápis poznámky rozepře. V tomto ohledu, za předpokladu, že bude žadatel o zápis poznámky rozepře úspěšný se svou žalobou, poznámka rozepře potlačuje působení materiální publicity katastru nemovitostí, neboť zápis poznámky rozepře do katastru nemovitostí narušuje dobrou víru nabyvatele věcného práva (který může z poznámky rozepře seznat, že údaj katastru nemovitostí nemusí být správný nebo úplný).

Skutečný vlastník práva se musí domáhat odstranění nesouladu mezi zaknihovaným a skutečným stavem určovací žalobou. Konkrétně se v rámci určovací žaloby může domáhat (i) vůči knihovnímu vlastníkovu nemovitosti určení, že je jejím skutečným vlastníkem, (ii) vůči knihovnímu vlastníkovu nemovitosti určení, že existuje jeho věcné právo k takové nemovitosti nezapsané v katastru nemovitostí anebo (iii) vůči knihovnímu oprávněnému z věcného práva určení, že toto jeho právo zaniklo anebo bylo promlčeno. Jelikož má podání určovací žaloby oporu přímo v § 985 Občanského zákoníku, nebude muset žalobce prokazovat existenci naléhavého právního zájmu na určení existence resp. neexistence věcného práva (jedná se o určovací žalobu *sui generis*).⁴⁷⁵ I kdyby tomu tak nebylo a prokázání naléhavého právního zájmu by bylo soudy i pro případ podání určovací žaloby dle § 985 Občanského zákoníku vyžadováno, bude naléhavý právní zájem na určení vlastnického práva resp. existence jiného věcného

⁴⁷⁴ Ustanovení § 985 Občanského zákoníku neuvádí, u jakého orgánu má příslušný subjekt své právo bránil. Ve smyslu ustanovení § 12 Občanského zákoníku je však tímto orgánem soud.

⁴⁷⁵ VRZALOVÁ, Lenka. Poznámky spornosti. *Rekodifikace & praxe*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, 2(10), str. 10. ISSN 1805-6822.

práva dán právě možným rozporem mezi stavem zapsaným v katastru nemovitostí a skutečným právním stavem.

Poznámka rozeprě bude z katastru nemovitostí vymazána buď na základě pravomocného rozhodnutí soudu o určení existence vlastnického či jiného věcného práva (společně se zápisem práva skutečného vlastníka resp. oprávněného do katastru nemovitostí) anebo na základě pravomocného rozhodnutí soudu zamítajícího žalobu nebo zastavujícího příslušné soudní řízení.

5.4.2 Poznámka spornosti

Poznámku spornosti upravuje Občanský zákoník v § 986. Rovněž v případě této poznámky se zákonodárce inspiroval Obecným knihovním zákonem (konkrétně jeho §§ 61, 63 a 64). Ustanovení § 986 Občanského zákoníku chrání skutečného vlastníka nemovitosti resp. oprávněného z věcného práva před účinky materiální publicity katastru nemovitostí v situacích, kdy dojde k zápisu věcného práva do katastru nemovitostí bez právního důvodu. § 986 Občanského zákoníku tak doplňuje ustanovení § 984 Občanského zákoníku, neboť stanovuje podmínky, za kterých se skutečný vlastník nemovitosti resp. oprávněný z věcného práva vymaní z účinků materiální publicity vůči své osobě. Dle L. Vrzalové jde fakticky o „*dvě ustanovení o materiální publicitě veřejných seznamů, jedno inspirované polskou právní úpravou (§ 984) a druhé OKZ (Obecným knihovním zákonem – pozn. aut.) (§ 986), která se liší úhlem svého pohledu - § 984 je psán z pohledu dobrověrných nabyvatelů, zatímco § 986 z pohledu skutečných vlastníků – jde o rub a líc téže mince*“.⁴⁷⁶

Aby byl skutečný vlastník nemovitosti resp. oprávněný z věcných práv chráněn před účinky materiální publicity, musí do katastru nemovitostí nechat zapsat poznámku spornosti, a dále získat soudní rozhodnutí potvrzující jeho právo. Jelikož jde v případech předpokládaných § 986 Občanského zákoníku především o rychlost provedení zápisu poznámky spornosti do katastru nemovitostí, stanovil zákonodárce (na rozdíl od situace předpokládané § 985 Občanského zákoníku), že prokázat uplatnění předmětného práva u

⁴⁷⁶ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář*. 1. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2013, str. 54. ISBN 978-80-7400-499-5.

soudu může skutečný vlastník resp. oprávněný z věcného práva až dodatečně. Aby však nebyl katastr nemovitostí zahlcen šikanózními poznámkami spornosti, stanovil zákonodárce dvouměsíční lhůtu, ve které je nutné příslušnému katastrálnímu úřadu prokázat podání žaloby u soudu. Jedná se lhůtu hmotněprávní, která se počítá ode dne podání žádosti o zápis poznámky spornosti do katastru nemovitostí. Pokud v rámci této lhůty nebude příslušnému katastrálnímu úřadu prokázáno podání žaloby u soudu, katastrální úřad poznámku spornosti z úřední povinnosti vymaže. Může se stát, že katastrálnímu úřadu bude zahájení sporu prokázáno až po výmazu poznámky spornosti. V takovém případě katastrální úřad vyznačí v katastru nemovitostí novou poznámku spornosti, která však bude mít účinky teprve ode dne doručení listiny prokazující zahájení soudního sporu příslušnému katastrálnímu úřadu. Z uvedeného lze uzavřít, že zákon nestanoví žádnou lhůtu omezující možnost podat žádost o zápis poznámky spornosti do katastru nemovitostí, a proto je možné o jeho provedení požádat kdykoli. Opožděnou žádostí o zápis poznámky spornosti se ovšem skutečný vlastník nemovitosti resp. oprávněný z věcného práva vystavuje riziku, že poznámka spornosti nebude působit proti materiální publicitě plnou silou (podrobněji viz dále).

Poznámka spornosti může mít buď účinky pouze do budoucnosti nebo jak do budoucnosti, tak do minulosti. Rozhodující pro posouzení, o kterou situaci se jedná, je skutečnost, zda skutečný vlastník resp. oprávněný z věcného práva podal žádost o zápis poznámky do katastru nemovitostí ve lhůtě stanovené § 986 odst. 2 resp. odst. 3 Občanského zákoníku. Pokud je požádáno o zápis poznámky spornosti do jednoho měsíce ode dne, kdy se skutečný vlastník resp. oprávněný z věcného práva o zápisu do katastru nemovitostí dozvěděl (subjektivní hmotněprávní lhůta) resp. do tří let od provedení popíraného zápisu (objektivní hmotněprávní lhůta), působí poznámka spornosti rovněž do minulosti, tj. nejen vůči zápisům zapsaným do katastru nemovitosti provedeným po podání žádosti o její vyznačení, ale rovněž proti všem zápisům provedeným do katastru nemovitostí poté, co došlo ke spornému zápisu. Není-li žádost o zápis poznámky spornosti podána ve výše uvedených lhůtách, má poznámka spornosti účinky pouze do budoucnosti (působí vůči tomu, kdo dosáhl zápisu, aniž byl v dobré víře). Z uvedeného vyplývá, že v rámci jakékoli realitní transakce hrozí riziko zpochybnění nabývacího titulu zcizitele nemovitosti tři roky zpětně do minulosti. Z pohledu realitní praxe, zejména u kvalifikovaných investorů, bude tedy i nadále nutné dělat právní prověrku všech těch

historických nabyvacích titulů, na základě kterých byla příslušná nemovitost vlastněna v posledních třech letech před koupí příslušné nemovitosti.⁴⁷⁷ Nutno doplnit, že poznámka spornosti není relevantní v situacích, kdy třetí byt' dobrověrná osoba není chráněna zásadou materiální publicity katastru nemovitostí (např. bezúplatný převod, nabytí vlastnického práva děděním apod.).

Při výkladu § 986 odst. 2 Občanského zákoníku („*Požádal-li žadatel o poznamenání spornosti zápisu do jednoho měsíce ode dne, kdy se o zápisu dozvěděl, působí jeho právo vůči každému, komu popíraný zápis svědčí nebo kdo na jeho základě dosáhl dalšího zápisu; po uplynutí této lhůty však jen vůči tomu, kdo dosáhl zápisu, aniž byl v dobré víře*“) je nutné upozornit na to, že nelze vycházet pouze z jeho gramatického výkladu. Při výkladu je nutné zohlednit rovněž účel uvedeného ustanovení.⁴⁷⁸ Tím je především poskytnout ochranu skutečnému vlastníkovu nemovitosti resp. oprávněnému z věcného práva před negativními účinky materiální publicity na jeho osobu, které by nastaly za situace, kdy by knihovní vlastník nemovitosti nemovitost převedl na jiný subjekt nebo ji zatížil věcným právem ve prospěch třetí osoby. Lhůty obsažené v uvedeném ustanovení je nutné chápat pouze jako lhůty stanovující časové limity pro situace, kdy ochrana dobré víry třetích osob převáží nad ochranou skutečného vlastníka resp. oprávněného z věcného práva. Překročení těchto lhůt tedy nemůže být rozhodné pro úspěšnou obranu skutečného vlastníka resp. oprávněného z věcného práva proti knihovnickému vlastníkovu v situaci, kdy vlastnické právo není z knihovnického vlastníka dále převedeno nebo není dále zatíženo věcným právem ve prospěch třetí osoby. Jakýkoli jiný výklad by byl absurdní, neboť pak by skutečný vlastník po uplynutí tří let od provedení zápisu do katastru nemovitostí bez právního důvodu (tj. na základě absolutně neplatné smlouvy, zdánlivého právního jednání či smlouvy zfalšované) nemohl takový zápis úspěšně napadnout. Takový výklad by byl v rozporu s článkem 11 Listiny, a tudíž je nepřijatelný. Na základě uvedeného lze tedy učinit závěr, že zmeškání lhůty pro podání žádosti o zápis poznámky spornosti nemůže z pohledu skutečného vlastníka resp.

⁴⁷⁷ TYCHTLOVÁ, Michaela; KRUŠINOVÁ, Pavlína. Katastr nemovitostí a rekodifikace soukromého práva. In: Beck online [online]. Praha: C. H. Beck, 2013 [cit. 2016-05-01]. Dostupné z: <[https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nrptembrgnpxe3s7gnpxg5dsl42a&groupIndex=6&rowIndex=0&relationType=reference&referenceType=passive&referenceName=zakladnipedpis_c&originalDocumentId=onrf6mrqgez60bzfzygmojyqgwt&showLowerSectionsRelations=false&activeFacets=36340&sortType=rank-rp&firstPage=0&Page=0#](https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nrptembrgnpxe3s7gnpxg5dsl42a&groupIndex=6&rowIndex=0&relationType=reference&referenceType=passive&referenceName=zakladnipedpis_c&originalDocumentId=onrf6mrqgez60bzfzygmojyqgwt&showLowerSectionsRelations=false&activeFacets=36340&sortType=rank-rp&firstPage=0&Page=0#>)>.

⁴⁷⁸ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář*. 1. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2013, str. 54. ISBN 978-80-7400-499-5.

oprávněného z věcného práva negativně ovlivnit jeho možnost domoci se napravení stavu zápisů v katastru nemovitostí, pokud tím nebudou dotčena práva třetích osob, které realizují úplatné právní jednání v dobré víře ve správnost a úplnost zápisů v katastru nemovitostí.

Jiná však bude situace, kdy skutečný vlastník (osoba A) napadne zápis provedený ve prospěch knihovního vlastníka resp. osoby oprávněné z věcného práva (osoba B) teprve v okamžiku, kdy třetí osoba (osoba C) nabyla za úplatu od knihovního vlastníka vlastnické, případně jiné věcné právo, nebo pokud byl na zápis takového práva do katastru nemovitostí již podán návrh. V tomto případě lhůta stanovená § 986 odst. 2 resp. odst. 3 Občanského zákoníku platí bez dalšího; skutečný vlastník v rámci této lhůty musí požádat o zápis poznámky spornosti do katastru nemovitostí. Pokud ji skutečný vlastník (osoba A) nedodrží, bude se moci domoci svého vlastnického práva vůči osobě B pouze v případě, kdy tato zatížila nemovitost věcným právem ve prospěch osoby C (i v takové situaci by však osoba A nemohla vyloučit věcná práva zřízená ve prospěch dobrověrné osoby C), nikoli v situaci, kdy osoba B na osobu C převedla vlastnické právo k příslušné nemovitosti. Nutné je však mít na paměti, že princip materiální publicity vyjádřený v § 984 odst. 1 Občanského zákoníku poskytuje ochranu dobrověrným osobám pouze v situaci, kdy k nabytí věcného práva došlo v důsledku úplatného právního jednání. Jinými slovy, zmeškání lhůt uvedených v § 986 odst. 2 a odst. 3 Občanského zákoníku neznemožní skutečnému vlastníku resp. oprávněnému z věcných práv obranu proti dobrověrným třetím osobám v těch situacích, kdy tyto třetí osoby nabyly svá práva bezúplatně resp. nabyly je z jiného důvodu, než na základě právního jednání (např. děděním). Opačný výklad by totiž znamenal rozšíření případů, ve kterých poskytuje materiální publicita ochranu dobrověrným nabyvatelům. Uvedné výstižně shrnuje L. Vrzalová: „*Ustanovení § 986 odst. 2 za středníkem je tedy třeba vykládat tak, jako kdyby znělo „po uplynutí této lhůty však jen vůči tomu, kdo nesplňuje podmínky § 984“*“.⁴⁷⁹

Nastat však mohou i situace, kdy bude poznámka spornosti resp. podání žádosti o její zápis do katastru nemovitostí pro ochranu práva skutečného vlastníka zcela

⁴⁷⁹ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář*. 1. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2013, str. 60. ISBN 978-80-7400-499-5.

irelevantní. Tak tomu bude v případě originárního nabytí vlastnického práva k nemovitosti. Do úvahy připadá např. nabytí vlastnického práva k nemovitosti v důsledku vydržení nebo v rámci soudní nebo exekuční dražby (takové nabytí je totiž originárním způsobem nabytí vlastnického práva, kdy nehraje roli, zda povinný byl skutečným vlastníkem této nemovitosti).⁴⁸⁰ Obdobně by tomu mělo rovněž být v případě nabytí nemovitosti ve veřejné dobrovolné dražbě⁴⁸¹ nebo na základě konstitutivního pravomocného rozhodnutí správního orgánu.⁴⁸²

Stejně jako u poznámky rozepře uplatňuje v případě poznámky spornosti skutečný vlastník resp. osoba oprávněná z věcného práva své právo u soudu skrze určovací žalobu. Při podání určovací žaloby je nutné mít na paměti, že tato žaloba musí být podána proti (i) všem osobám, jejichž právo bylo do katastru nemovitostí zapsáno (případně vymazáno) před rozporovaným zápisem, jakož i proti (ii) všem osobám, které dosáhly dalších zápisů do katastru nemovitostí před podáním žádosti o zapsání poznámky spornosti. Uvedený závěr vychází z toho, že příslušný katastrální úřad by nemohl provést výmaz práv třetích osob, pokud byla do katastru nemovitostí zapsána před podáním žádosti o zápis poznámky spornosti.⁴⁸³

Poznámka spornosti bude z katastru nemovitostí vymazána, pokud (i) nebude příslušnému katastrálnímu úřadu do dvou měsíců od podání žádosti o zápis poznámky spornosti prokázáno podání určovací žaloby u soudu, (ii) soud pravomocně rozhodne kladně o návrhu žalobce – v takovém případě bude poznámka spornosti vymazána při

⁴⁸⁰ Viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. dubna 2006, sp. zn. 22 Cdo 850/2005, jehož právní věta zní: „*Jestliže vlastník (resp. spoluvlastník) nemovitosti, který v katastru není jako vlastník (spoluvlastník) zapsán, zjistí, že jeho nemovitost má být prodána v dražbě na základě již nařízené exekuce, může se bránit vylučovací žalobou; jakmile je taková žaloba podána, musí být exekuční řízení přerušeno až do rozhodnutí o žalobě. Není-li však vylučovací žaloba podána, nic nebrání provedení dražby a vydražitel se stává vlastníkem vydražené nemovitosti s příslušenstvím, nabylo-li usnesení o přiklepu právní moci a zaplatil-li nejvyšší podání, a to ke dni vydání usnesení o přiklepu, i když vydražená nemovitost nebyla vlastnictvím povinného a povinný na tuto skutečnost exekutora upozornil*“.

⁴⁸¹ Odkázat lze např. na rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. června 2012, sp. zn. 21 Cdo 1770/2011.

⁴⁸² U tohoto způsobu nabytí vlastnického práva je situace velice sporná, neboť existují rozsudky Nejvyššího soudu ČR, dle kterých pokud nebyly „původní“ vlastníci účastníci správního řízení, ve kterém bylo vydáno rozhodnutí konstituující vlastnické právo třetí osobě, nemohli přijít ani o své vlastnické právo k nemovitostem (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 14. dubna 2003, sp. zn. 22 Cdo 89/2002, nebo usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. listopadu 2011, sp. zn. 22 Cdo 1035/2011).

⁴⁸³ VRZALOVÁ, Lenka. Poznámky spornosti. *Rekodifikace & praxe*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, 2(10), str. 16. ISSN 1805-6822.

zápisu příslušného věcného práva žalobce, nebo (iii) soud pravomocně zamítne žalobu, případně soudní řízení zastaví.

5.4.3 Poznámka spornosti podle Katastrálního zákona

Katastrální zákon nad rámec poznámek rozepře resp. spornosti uvedených v Občanskému zákoníku zavádí ještě poznámku, která je do katastru nemovitostí vyznačena na základě určovací žaloby, dle které se žalobce domáhá určení, že právní jednání, na jehož základě má být do katastru nemovitostí zapsáno právo, je neplatné, zdánlivé či zrušené. Tato poznámka může být do katastru nemovitostí zapsána pouze v případě, kdy je soudně rozporováno právní jednání, ohledně něhož již probíhá vkladové řízení. Účel této poznámky vyplývá z toho, že katastrální úřady nečekají ve výše uvedeném případě na rozhodnutí soudu, ale návrh na vklad posoudí podle stavu zápisů v katastru nemovitostí, a pokud tento stav zápisů nebrání vkladu, či neshledají důvod pro zamítnutí vkladu (§ 18 odst. 1 Katastrálního zákona), takový vklad povolí (§ 24 odst. 2 Katastrálního zákona). Pokud soudy následně pravomocně rozhodnou způsobem, dle kterého neměl být vklad do katastru nemovitostí povolen, příslušný katastrální úřad vymaže na základě poznámky spornosti podle Katastrálního zákona povolený vklad a, pokud jsou v rozporu s příslušným soudním rozhodnutím, i všechny zápisy na něj navazující (§ 24 odst. 3 Katastrálního zákona).

5.5 Zásada priority zápisů katastru nemovitostí

V souladu s evidencí nemovitostí a jiných věcných práv v katastru nemovitostí je nutné zmínit ještě zásadu priority zápisů katastru nemovitostí. Základ zakotvení uvedené zásady je obsažen v § 982 odst. 1 Občanského zákoníku (*„Pro pořadí věcných práv k cizí věci rozhoduje doba podání návrhu na zápis práva. Práva zapsaná na základě návrhů podaných v téže době mají stejné pořadí“*). Uvedený princip je pro vedení katastru nemovitostí a zásadu materiální publicity katastru nemovitostí stěžejní. Byl obsažen již v OZO. O důležitosti času podání návrhu na zápis práva do evidence nemovitostí se zmiňuje ostatně již A. Randa (*„Čas podání žádosti u knihovního soudu velkou má důležitost, ježto přednost práva na něm závisí“*).⁴⁸⁴ Pokud bylo více věcných práv k věci cizí zapsáno na základě společného návrhu, mají stejné pořadí. Pořadí práv určené výše

⁴⁸⁴ RANDA, Antonín, SPÁČIL, Jiří (ed.). *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*. Praha: ASPI, 2008, str. 254. ISBN 978-80-7357-389-8.

uvedeným pravidlem dle okamžiku podání návrhu na zápis příslušného práva lze změnit, a to:

- výhradou přednostního pořadí pro jiné právo podle § 982 odst. 2 Občanského zákoníku: k zápisu výhrady do katastru nemovitostí je nutné získat souhlas všech osob, jejichž věcné právo má být výhradou věcného práva dotčeno. Pokud bude dodatečně do katastru na základě výhrady přednostního pořadí zapisováno věcné právo v širším rozsahu, než který předpokládá zapsaná výhrada přednostního pořadí, je nutný rovněž souhlas všech osob, jejichž právo je zapsanou výhradou omezeno.
- zřízením budoucího zástavního práva v souladu s § 1341 Občanského zákoníku: budoucí zástavní právo lze zřídit pro situace, kdy zástavnímu dlužníkovi má vzniknout vlastnické právo k předmětu zástavy teprve v budoucnu. Budoucí zástavní právo zatěžující nemovitost zapsanou v katastru nemovitostí musí být zapsáno do katastru nemovitostí. Samotné zástavní právo vznikne automaticky okamžikem nabytí vlastnického práva k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí zástavním dlužníkem. Pořadí takto vzniklého zástavního práva se řídí okamžikem podání návrhu na zápis budoucího zástavního práva do katastru nemovitostí.⁴⁸⁵
- ujednáním o pořadí zástavních práv podle § 1372 Občanského zákoníku: pro ujednání o pořadí zástavních práv není nutný souhlas všech zástavních věřitelů. Ujednání však není účinné vůči těm věřitelům, kteří na něj nepřistoupili, pokud by jim způsobilo újmu.
- spojením uvolněného zástavního práva s novým dluhem podle § 1380 Občanského zákoníku: pro zamezení negativních účinků vyplývajících ze spojení uvolněného zástavního práva s novým dluhem je nutné aktivně se bránit skrze zápis zákazu zajistit nový dluh uvolněným zástavním právem ve výhodnějším pořadí do katastru nemovitostí (§ 1384 Občanského zákoníku).
- záměnou zástavního práva podle § 1385 an. Občanského zákoníku: stejně jako v případě zamezení spojení uvolněného zástavního práva s novým dluhem je pro zamezení negativních účinků vyplývajících ze zajištění nového dluhu uvolněným zástavním právem ve výhodnějším pořadí nutné aktivně se bránit skrze zápis

⁴⁸⁵ MLÍKOVSKÝ, Pavel. Budoucí zástavní právo. In: *Epravo.cz* [online]. 2015 [cit. 2016-05-05]. Dostupné z: < <http://www.epravo.cz/top/clanky/budouci-zastavni-pravo-96887.html>>.

zákazu zajistit nový dluh uvolněným zástavním právem ve výhodnějším pořadí do katastru nemovitostí (§ 1388 Občanského zákoníku).

- zřízením budoucího výměnku podle § 2708 odst. 2 Občanského zákoníku: Občanský zákoník umožňuje zapsat do katastru nemovitostí tzv. budoucí výměnek, který se okamžikem převodu vlastnického práva k nemovitosti na třetí osobu transformuje na výměnek.

5.6 Další zásady vedení právních poměrů v katastru nemovitostí

Mezi další zásady pro vedení právních poměrů v katastru nemovitostí patří zásada intabulační (podrobnější rozbor je obsažen v kapitole 4.3.2.1 této práce), zásada dispoziční (možnost účastníků disponovat až na výjimky⁴⁸⁶ řízením a jeho předmětem) a zásada legality (do katastru nemovitostí lze činit pouze ty zápisy, které se nepříčí platným právním předpisům; za tím účelem katastrální úřad zkoumá listiny, které jsou podkladem pro vklad práva do katastru, a to z hledisek taxativně stanovených Katastrálním zákonem).⁴⁸⁷

⁴⁸⁶ Při doručení rozhodnutí či potvrzení od soudu či soudního exekutora pokračuje příslušný katastrální úřad ve vkladovém řízení z úřední moci.

⁴⁸⁷ DVORÁK, Jan; ŠVESTKA Jiří a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2015, str. 202 an. ISBN 978-80-7478-935-9.

6 Závěr

Zvolené téma vlastnického práva k nemovitostem je poměrně široké. Jak nemovité věci, tak vlastnické právo jsou právními instituty, se kterými se pojí řada nejen teoretických otázek. Tyto otázky se mění v návaznosti na plynutí času, hospodářskou potřebu ekonomických subjektů, politickou situaci, platnou právní úpravu, rozhodovací činnost soudů a celou řadu dalších aspektů. Jejich množství narůstá v období přijetí nové právní úpravy. Nejinak je tomu v souvislosti s nabitím účinnosti Občanského zákoníku.

Jednou z oblastí práva, které byly přijetím nového civilního kodexu nejcitelněji ovlivněny, je právo nemovitostí. Do právního řádu byla pro stavby navrácena zásada *superficies solo cedit*. Výchozím normativním pravidlem je, že stavby jsou součástí pozemku, na kterém se nachází, pokud zákon nekonstituuje pro konkrétní případ výjimku. V souvislosti se superficiální zásadou bylo do právního řádu zakotveno právo stavby, coby nové věcné právo umožňující stavebníkovi realizovat stavbu na cizím pozemku, aniž by se tato stavba stala součástí pozemku. Nově jsou upraveny důsledky realizace neoprávněné stavby na cizím pozemku. Byly změněny podmínky pro vydržení nemovitých věcí, kdy nová úprava rozlišuje mezi vydržením řádným a vydržením mimořádným. V rámci katastru nemovitostí byla plně obnovena zásada materiální publicity, nicméně pouze pro úplatné převody nemovitostí resp. úplatné zřízení jiných věcných práv evidovaných v katastru nemovitostí. Tím nová právní úprava umožnila za určitých předem daných okolností nabytí nemovitých věcí resp. jiných věcných práv od osoby neoprávněné (v případě nemovitostí evidovaných v katastru nemovitostí od tzv. knihovního vlastníka). Výše uvedený výčet je pouze příkladným shrnutím nejdůležitějších změn, které se dotkly vlastnického práva k nemovitostem.

V úvodu předkládané kvalifikační práce byl vymezen její hlavní cíl. Jde o analytickou studii nové právní úpravy vlastnického práva k nemovitostem. Její součástí je ovšem také identifikace a kritické zhodnocení vybraných problematických ustanovení části třetí hlavy druhé nového soukromoprávního kodexu.

Předmět zkoumání byl v návaznosti na jeho obsah systematicky rozdělen do několika kapitol. Záměrem druhé kapitoly práce bylo poukázat na rozšíření katalogu nemovitých věcí obsaženého v Občanském zákoníku oproti předchozí právní úpravě,

vyvrátit nesprávné názorové tendence některých autorů při třídění věcí na věci movité a nemovité a tím prokázat, že je nutné interpretovat ustanovení § 498 odst. 1 Občanského zákoníku spíše extenzivně. Analýzou historického vývoje vymezení nemovité věci v rámci civilních kodexů platných na našem území jsme zjistili, že původní primární pojetí nemovitých věcí uplatňované v rámci OZO⁴⁸⁸ bylo s účinností OZ 1950 nahrazeno pojetím opačným, kdy nemovité věci jsou zákonem vymezeny pozitivním výčtem. Prokázali jsme, že u tohoto pojetí vymezení nemovitých věcí setrval i Občanský zákoník, protože je při kategorizaci věcí nutné věnovat zvýšenou pozornost jejich subsumpci pod tento pozitivní výčet. Jednotlivé kategorie nemovitých věcí byly proto podrobně popsány s důrazem na možné problematické aspekty vyplývající z nové právní úpravy. Jako nejproblematictější kategorie nemovitých věcí se v rámci zkoumání ukázaly věci, o kterých jiný právní předpis stanoví, že nejsou součástí pozemku a nelze je přenést z místa na místo bez porušení jejich podstaty. Na základě rozboru právních názorů obsažených v odborných statích jsme zjistili, že část odborné veřejnosti tenduje nezařazovat do této kategorie věci, u kterých výjimku ze superficiální zásady nekonstituuje jiný právní předpis, ale Občanský zákoník, byť by jejich přenesením z místa na místo došlo k porušení jejich podstaty. Činí tak na základě čistě gramatického výkladu části právní normy obsažené v ustanovení § 498 odst. 1 Občanského zákoníku. V důsledku této metody výkladu by tedy superaedifikáty i inženýrské sítě, o kterých Občanský zákoník stanoví, že nejsou součástí pozemku, musely být považovány za věci movité. Pokud bychom vyšli z této premisy, byly by superaedifikáty a inženýrské sítě samostatnými věcmi, a to z toho důvodu, že by byly movitými věcmi, nikoli z důvodu, že by byly dočasnou stavbou resp. inženýrskou sítí. Ustanovení Občanského zákoníku stanovující pro dočasné stavby resp. inženýrské sítě výjimku ze superficiální zásady by tak byla zcela nadbytečná. Proto byl učiněn závěr, že za nemovitou věc bude považována i taková věc, kterou nelze přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, pokud o ní Občanský zákoník stanoví, že není součástí pozemku. Uvedený závěr lze podložit rovněž odkazem na Katastrální zákon, který ve svém § 1 odst. 1 stanoví, že je souborem informací o nemovitých věcech a v § 4 odst. 1 písm. d) stanoví, že katastr nemovitostí obsahuje u evidovaných budov mj. údaj o tom, zda se jedná o dočasnou stavbu. Z teleologického výkladu příslušných ustanovení Občanského zákoníku a Katastrálního zákona vyplývá, že je nutné považovat dočasné stavby za věci nemovité. Úmysl zákonodárce prohlásit

⁴⁸⁸ Primární pojetí nemovitých věcí znamená situaci, kdy jsou v rámci civilního kodexu specifikovány movité věci jejich pozitivním výčtem a nemovité věci výčtem negativním jako tzv. zbytková kategorie věcí.

inženýrské sítě za věci nemovité jsme si ověřili v důvodové zprávě k Občanskému zákoníku („*Nelze-li je⁴⁸⁹ bez porušení podstaty přenést z místa na místo, jak tomu bude ve většině případů, jde o věci nemovité*“). Na základě výše uvedeného jsme prokázali, že část hypotézy představované slovním spojením „*na základě jiného právního předpisu*“ obsažené v druhé větě § 498 odst. 1 Občanského zákoníku nelze vykládat pouze na základě gramatického výkladu, nýbrž je nutné ji vyložit spolu s dalšími ustanoveními Občanského zákoníku za využití metody teleologického výkladu. Tím jsme zároveň prokázali, že je nutné dočasné stavby a inženýrské sítě považovat za věci nemovité.

V rámci druhé kapitoly jsme dále obecně pojednali o součástech a příslušenství nemovitých věcí. Byly rozebrány jednotlivé charakteristické znaky těchto právních institutů a tím poukázáno na jejich obsahové rozdíly. Jedním ze záměrů bylo prokázat důsledky aplikace principu *accessorium sequitur principale* obsaženého v § 510 odst. 2 Občanského zákoníku na situace, kdy je za příslušenství věci hlavní považována nemovitá věc. V rámci práce jsme si položili zásadní otázku, zda může být v důsledku aplikace právní domněnky obsažené ve výše uvedeném ustanovení („*Má se za to, že se právní jednání a práva a povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství*“) zhojen fakt, že nemovitá věc tvořící příslušenství věci hlavní není specifikována ve smluvní dokumentaci. Analýzou platné právní úpravy jsme dospěli ke zjištění, že odpověď na vymezenou otázku bude odlišná v závislosti na skutečnosti, zda je příslušenstvím nemovitost evidovaná v katastru nemovitostí či nemovitost, která evidenci v katastru nemovitostí nepodléhá. Vycházejí z hlavního předpokladu, že pro nabytí vlastnického práva k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí platí intabulační princip, a z vedlejšího předpokladu, že příslušný katastrální úřad nepovolí zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí, není-li nemovitost specifikována v souladu s Katastrálním zákonem, dovedli jsme logický závěr, že se princip *accessorium sequitur principale* stanovený v § 510 odst. 2 Občanského zákoníku neuplatňuje na nemovitosti evidované v katastru nemovitostí. Jiná však bude situace, kdy příslušenstvím hlavní věci bude nemovitost nepodléhající evidenci v katastru nemovitostí (např. drobná stavba). Převod takové nemovitosti nepodléhá intabulačnímu, nýbrž konsenzuálnímu principu. Dochází k němu pouhou účinností převodní smlouvy. Proto jsme při zohlednění obsahu právní domněnky obsažené v § 510 odst. 2 Občanského zákoníku učinili závěr, že

⁴⁸⁹ Inženýrské sítě – pozn. aut.

v důsledku aplikace principu *accessorium sequitur principale* dojde k převodu nemovité věci, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí a tvoří příslušenství věci hlavní, pokud (i) si strany v příslušném právním jednání nestanoví opak a (ii) ohledně převodu hlavní věci bude splněn požadavek na písemnou formu právního jednání a projevu vůle stran na téže listině.

Ve třetí kapitole jsme se zabývali teoretickým rozbořem vlastnického práva. Záměrem bylo zejména ověření postulátu, dle kterého vlastnické právo nelze uspokojivě definovat, a to skrze analýzu jednotlivých definic vlastnického práva vytvořenou v průběhu času předními českými juristy. V rámci zkoumání jsme zjistili, že vlastnické právo bylo autory historicky definováno dvěma způsoby – synteticky a analyticky. Pokud jde o rozbor syntetických definic vlastnického práva, vybrali jsme pro analýzu definice vytvořené za účinnosti různých civilních kodexů, konkrétně OZO (A. Randa), OZ 1950 (V. Knapp) a rovněž Občanského zákoníku (M. Zuklínová). Tím jsme prokázali historický posun chápání vlastnického práva. Bylo konstatováno, že Randova definice specifikuje vlastnické právo mj. skrze znak jeho neomezenosti. Z dnešního pohledu neomezenost není nadále atributem vlastnického práva. Každé vlastnické právo je totiž omezeno minimálně pojmově, tedy vlastnickými právy ostatních vlastníků. Proto jsme uzavřeli, že Randova definice vlastnického práva je z pohledu platné právní úpravy nevyhovující. Pokud jde o Knappovu definici vlastnického práva („*Vlastnické právo je zákonem uznaná moc, která není závislá na existenci moci kohokoliv jiného k téže věci, v téže době*“⁴⁹⁰), je právní naukou⁴⁹¹ spatřován její nedostatek v případech, kdy subjekt zůstane ke konkrétní věci pouze holé vlastnictví, aniž by tento subjekt měl vůli svá dílčí vlastnická oprávnění přenechat jinému subjektu (např. nucená správa). Ač v takových případech subjekt zůstává po právní stránce vlastníkem věci, po faktické stránce nemůže nad touto věcí vykonávat žádnou moc. Proto lze konstatovat, že rovněž Knappova definice má své limity. Nejpodrobnější ze zkoumaných definic vlastnického práva vytvořila M. Zuklínová. Přestože je dle názoru autora uvedená definice vlastnického práva z vyložených příkladů nejuniverzálnější, nepokrývá situace, kdy je ze zákona s výkonem vlastnického práva spojena povinnost aktivního jednání vlastníka. Lze tedy konstatovat, že na základě syntézy závěrů o nedostacích resp. limitech jednotlivých

⁴⁹⁰ KNAPP, Viktor. *Vlastnictví v lidové demokracii : právní úprava vlastnictví v Československé republice*. Praha: Orbis, 1952, str. 421.

⁴⁹¹ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář*. 1. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2013, str. 135. ISBN 978-80-7400-499-5.

definice vlastnického práva jsme ověřili výchozí postulát, tj. že vlastnické právo nelze definovat vyčerpávajícím způsobem tak, aby definice kryla veškeré možné situace předurčené variabilitou obsahu vlastnického práva a právního postavení vlastníka k různým věcem a v různých situacích. Proto byl v následujících částech kapitoly proveden rozbor základních charakterových rysů vlastnického práva, tedy jeho nezávislosti, jednotnosti, úplnosti, elasticity, trvalosti a výlučnosti.

Chápání vlastnického práva k nemovitostem a dílčích institutů s ním souvisejících, jeho zakotvení v rámci právních řádů, různá intenzita ochrany poskytované vlastnickému právu a jeho možná omezení nejsou konstantní. V rámci plynutí času se mění a vyvíjí. Proto jsme v rámci práce provedli analýzu historického vývoje úpravy vlastnického práva. Důraz jsme přitom položili na úpravu vlastnického práva v římském právu a dále na úpravu v civilních kodexech účinných na našem území ve dvacátém století. Záměrem bylo mj. poukázat na vývoj úpravy vlastnického práva a identifikovat její případné dobové nedostatky. Ze zkoumání odborné literatury vyplynulo, že úprava vlastnictví v římském právu byla velice sofistikovaná a podrobná. Bylo prokázáno, že dobová právní úprava pružně reagovala na hospodářské potřeby, zejména na potřebu rychlosti směnných a obchodních vztahů, a to zavedením neformálního způsobu převodu vlastnického práva, kterému byla poskytnuta ze strany státu adekvátní ochrana. Tím došlo k faktickému vytvoření nového druhu vlastnického práva (tzv. bonitární vlastnictví). Ze zkoumání OZO vyplynulo, že byl postaven na superficiální zásadě a že se při převodu nemovitých věcí uplatňoval tzv. intabulační princip. I v mnohých dalších ohledech (např. některé způsoby nabývání vlastnického práva k nemovitým věcem) obsahoval OZO úpravu podobnou úpravě obsažené v Občanském zákoníku. Z analýzy právní úpravy obsažené v OZ 1950 a OZ 1964 vyplynulo, že v době plánovaného hospodářství došlo v souladu s dobovou ideologií k necitlivému zásahu do léty prověřených a etablovaných principů týkajících se vlastnického práva k nemovitostem. OZ 1950 opustil na našem území tradičně pro stavby uplatňovanou zásadu *superficies solo cedit*. Zároveň bylo zavedeno vícero forem vlastnického práva, konkrétně socialistické společenské vlastnictví, osobní vlastnictví a soukromé vlastnictví. Základní rozdíly mezi jednotlivými formami vlastnictví spočívaly v jeho možném předmětu, a dále v míře poskytované ochrany. Kolektivní socialistické vlastnictví bylo striktně preferováno. Na soukromé vlastnictví bylo pohlíženo jako na pozůstatek kapitalismu, a proto bylo zatlačováno do ústraní. Dále OZ 1950 opustil intabulační princip pro převod nemovitých věcí na základě smluv. Pro převod

vlastnického práva k nemovitostem tedy postačila účinnost převodních smluv. Zápis převodu vlastnického práva do pozemkových knih měl nadále pouze deklaratorní charakter, čímž došlo k úpadku evidence vlastnických vztahů k nemovitostem. Úpravy zavedené OZ 1950 převzal i OZ 1964. Úprava vlastnického práva k nemovitostem obsažená v OZ 1964 se však ještě radikálněji vymezila vůči klasickým římskoprávním zásadám (např. zavedením právního institutu osobního užívání). Přestože byla s nabytím účinnosti OZ 1964 zavedena evidence nemovitostí, nevrátil se zákonodárce k intabulačnímu principu pro převod nemovitostí. Neplatil však již ani konsenzuální princip, neboť byla zavedena povinnost registrovat smlouvu u státního notářství. Teprve k okamžiku provedení registrace převodní smlouvy státním notářstvím došlo k nabytí nemovitosti nabyvatelem. Po novelizaci OZ 1964 provedené zákonem č. 509/1991 Sb. v návaznosti na společenské změny byla odstraněna pluralita forem vlastnictví. Intabulační princip pro převod nemovitostí byl však obnoven až k 1. lednu 1993 v souvislosti se zřízením katastru nemovitostí. Nebyla však plně obnovena zásada materiální publicity katastru nemovitostí.⁴⁹² K té došlo spolu s obnovením superficiální zásady až nabytím účinnosti Občanského zákoníku. V návaznosti na historické zkoumání vlastnického práva k nemovitostem jsme učinili následující závěry: (i) Úprava vlastnického práva v rámci římského práva byla velice podrobná a dokázala pružně reagovat na praktické ekonomické potřeby; (ii) Úprava obsažená v OZO kodifikovala esenciální zásady ovlivňující vlastnické právo k nemovitostem a proces jeho zcizení (zásada *superficies solo cedit*, intabulační princip při zcizení nemovitých věcí, zásada materiální publicity pozemkových knih). Mnoho ustanovení OZO týkajících se vlastnického práva k nemovitostem je obdobných dnešní úpravě obsažené v Občanském zákoníku. Lze tedy vyvodit závěr, že OZO byl preferovaným inspirativním zdrojem při přípravě Občanského zákoníku; (iii) V období plánovaného hospodářství došlo k úpadku právní úpravy vlastnického práva, jeho ochrany i evidence. Zavedením vícero forem vlastnického práva s různou mírou ochrany došlo k potlačení jednotnosti vlastnického práva coby jednoho z jeho stěžejních charakteristických znaků, který je jedním z atributů právního státu, a (iv) principy ovládající nabytí vlastnického práva k nemovitostem

⁴⁹² Zápisy v katastru nemovitostí mohly pouze zakládat dobrou víru držitele nemovitosti resp. jiného věcného práva, která mohla být základem pro vydržení vlastnického resp. jiného věcného práva k takové nemovitosti. Tato dobrá víra však nevytvářela podmínky pro nabytí vlastnického práva k nemovitosti od neoprávněného.

uznávané ve vyspělých právních řádech Evropy byly do českého právního řádu plně navraceny až nabytím účinnosti Občanského zákoníku.⁴⁹³

Čtvrtá kapitola práce se věnuje aktuální právní úpravě vlastnického práva k nemovitým věcem. V rámci uvedené kapitoly si vymezili několik postupných úkolů. Předně jsme si stanovili záměr identifikovat mezinárodní smlouvy a ústavně-právní předpisy, které se týkají vlastnického práva, a provést rozbor jejich významu pro zakotvení vlastnického práva (coby základní lidské svobody) a jeho ochrany v českém právním řádu. Naším ústředním záměrem však bylo provést analýzu úpravy vlastnického práva k nemovitostem v Občanském zákoníku, rozebrat některé koncepční změny, které nová právní úprava ve srovnání s předchozí právní úpravou přinesla, identifikovat a analyzovat zásadní problematické otázky, se kterými se právní teorie či praxe potýká a při zohlednění analytické a historicko-komparistické metody zohledňující právní úpravu, ze které příslušná konkrétní ustanovení Občanského zákoníku vychází, a případně použitelné relevantní judikatury soudů, dospět k právně relevantním závěrům pro právní praxi. Jako příklad lze uvést problematiku ustanovení § 3055 Občanského zákoníku v kontextu navracení superficiální zásady do českého právního řádu. Z analýzy platné právní úpravy vyplynulo, že zákonodárce v přechodných ustanoveních zavedl normativní pravidlo pro stavby spojené se zemí pevným základem, které nebyly podle OZ 1964 součástí pozemku, na němž byly zřízeny. Ke dni nabytí účinnosti Občanského zákoníku se tak tyto stavby *ex lege* nestaly součástí pozemku a nadále jsou samostatnou nemovitou věcí ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku. V rámci syntézy (vysvětlení) smyslu citovaného ustanovení jsme došli k závěru, že takto formulované normativní pravidlo bylo vlastně nezbytným krokem, neboť by při jeho absenci v Občanském zákoníku došlo k nedůvodným zásahům do vlastnictví jiného a faktickému vyvlastnění ve prospěch vlastníků pozemků.

Jelikož je vlastnické právo k nemovitostem historicky na českém území spojeno s jeho evidencí ve veřejných knihách a evidence vlastnického práva k nemovitostem hraje rozhodující roli i dnes, věnovali jsme se v rámci závěrečné kapitoly práce tématu katastru nemovitostí. Naším základním záměrem bylo získat znalosti a vědomosti o historickém vývoji evidence vlastnického práva k nemovitostem na území České republiky a dále

⁴⁹³ Princip *superficies solo cedit* však musel být modifikován určitými výjimkami, aby nedošlo k faktickému odejmutí vlastnického práva vlastníků staveb, které byly umístěny na pozemcích třetích osob.

rozebrat nejdůležitější zásady ovládající fungování katastru nemovitostí. Soustředili jsme se zejména na zásadu materiální publicity katastru nemovitostí, neboť právě tato zásada přináší pro právní praxi nejvíce otázek zejména v souvislosti s nabytím nemovité věci od neoprávněného.

Lze shrnout, že jsme v rámci zkoumání poukázali na relativně vysoký standard právní úpravy vlastnického práva k nemovitostem v rámci OZO a na její úpadek v době plánovaného hospodářství za účinnosti OZ 1950 a OZ 1964. Ověřili jsme, že přes četné novelizace OZ 1964 provedené do konce roku 2013 nebylo dosaženo uspokojivého právního stavu, který by účastníkům právních vztahů při zcizení nemovitostí poskytoval dostatečnou právní jistotu ohledně vlastnictví nemovité věci a jejího nabytí. Právní jistota je přitom nosnou myšlenkou právního státu, ke kterému se Česká republika hlásí. Občanský zákoník tuto nejistotu ve značné míře odbourává. Četnými příklady jsme prokázali, že jeho přínos je i přes četnou kritiku ze strany právní praxe a počáteční absenci relevantní judikatury neoddiskutovatelný.

SHRNUTÍ

Nemovitosti se nacházejí všude kolem nás. Každý subjekt práva přichází do styku s nemovitými věcmi na dennodenní bázi. Děje se tak v různých situacích a na základě různých důvodů. Nejdůležitějším z nich je vlastnické právo. Protože jsou nemovitosti hodnotné věci, které mají podstatný vliv na život každého z nás, je jim v rámci platné právní úpravy věnována zvláštní pozornost.

Česká právní úprava nemovitostí a vlastnického práva k nemovitostem doznala 1. ledna 2014 v souvislosti s nabytím účinnosti nového civilního kodexu (zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník) podstatných změn. Přinesla sebou i řadu otázek, se kterými si právní praxe i vzhledem k neexistenci dostatečného množství relevantních soudních rozhodnutí neví rady. Autor tyto problematické otázky v jednotlivých kapitolách práce identifikuje a za pomoci logických argumentů a metody historické komparace při zohlednění dobové judikatury pro ně nabízí právně relevantní řešení.

V samém úvodu práce autor vymezuje chápání pojmu nemovitá věc v rámci českého občanského zákoníku. Podává podrobný výklad o jednotlivých nemovitých věcech, tj. o pozemcích, podzemních stavbách se samostatným účelovým určením, věcných právech k pozemkům a stavbám, právech, které za nemovité věci prohlásí zákon, věcech které nejsou součástí pozemku a nelze je přenést z místa na místo bez porušení jejich podstaty a stavbách prohlášených zákonem za samostatné nemovité věci. V rámci uvedeného výkladu vymezuje situace, kdy má být stavba chápána jako samostatná věc v právním smyslu, a tedy jako výjimka ze zásady *superficies solo cedit*. Dále je rozebrána problematika součástí a příslušenství nemovitostí.

Po úvodní kapitole o nemovitých věcech následuje obecné pojednání o vlastnickém právu. Práce stanovuje, proč je definování vlastnického práva problematické. Uvedený závěr autor demonstruje na historických pokusech o definici vlastnického práva. Dále specifikuje vlastnické právo skrze jeho charakteristické znaky, tj. nezávislost, jednotnost, úplnost, elasticitu, trvalost a výlučnost. Pro umožnění komplexního pohledu na úpravu vlastnického práva v právních předpisech autor v práci rozebírá historický vývoj této úpravy. Výklad začíná římským právem, ze kterého vychází zákonodárce dodnes. Následuje pojednání o úpravě vlastnického práva v civilních kodexech platných na

českém území od doby účinnosti obecného zákoníku občanského (ABGB) do 31. prosince 2013.

Gros práce spočívá v pojednání o vlastnickém právu k nemovitostem dle aktuální právní úpravy a rozboru souvisejících problematických otázek. V mezinárodním kontextu je vlastnické právo coby základní svoboda každého vlastnit majetek upraveno Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod, Mezinárodním paktu o občanských a politických právech a v Listině základních práv Evropské unie. Ve stejném kontextu je vlastnické právo zakotveno v článku 11 Listiny základních práv a svobod (2/1993 Sb.). Uvedené mezinárodní smlouvy i příslušné ustanovení Listiny základních práv a svobod jsou rozebrány z hlediska jejich významu pro zakotvení vlastnického práva (coby základní lidské svobody) a jeho ochrany v českém právním řádu. Následuje rozbor úpravy vlastnického práva v občanském zákoníku. Autor upozorňuje, že pojmy vlastnické právo a vlastnictví nejsou v rámci nového občanského zákoníku nadále chápány synonymicky. Vlastnictví je chápáno jako předmět vlastnického práva, kdežto vlastnické právo znamená subjektivní právo vlastníka k předmětu tohoto práva. Dále se autor zabývá specifickými právními principy a zásadami, se kterými je vlastnické právo k nemovitosti spojeno (konsenzuální princip, intabulační princip, princip materiální publicity katastru nemovitostí, zásada *superficies solo cedit* apod.).

Vlastnické právo k nemovitostem lze nabýt pouze některými v zákoně stanovenými způsoby. Práce se jimi zabývá a analyzuje tak nabytí nemovitostí na základě převodní smlouvy, v důsledku vydržení (a to jak řádného, tak mimořádného), opuštění nemovitosti jejím vlastníkem (v takovém případě nabývá vlastnické právo k nemovité věci Česká republika), přírůstku (a to jak přírůstku přirozeného – např. naplavenina, strž, vznik nového ostrova, tak přírůstku umělého – např. vybudování nové stavby), oprávněného zhotovení stavby na cizím pozemku, dědění, a dále nabytí vlastnického práva k nemovité věci na základě zákona nebo rozhodnutí státního orgánu. Pokud práce pojednává o způsobech vzniku vlastnického práva k nemovitostem, musí pojednat i o způsobech jeho zániku. Jelikož je vznik a zánik vlastnického práva komplementárního charakteru (důvod zániku vlastnického práva dosavadního vlastníka k příslušné nemovité věci je s výjimkou absolutního zániku vlastnického práva rovněž důvodem vzniku vlastnického práva nového subjektu), pojednává autor v kapitole o zániku vlastnického práva

k nemovitostem pouze o rozdíl mezi absolutním a relativním zánikem vlastnického práva.

S vlastnickým právem k nemovitostem souvisejí určité specifické problematické otázky. Uvedeným otázkám je věnován prostor v samostatné kapitole práce, kde je pojednáno o duplicitním zápisu vlastnického práva k nemovitostem v katastru nemovitostí, možnostech dvojího zcizení téže nemovité věci dosavadním vlastníkem, a zejména o nabytí nemovitosti od neoprávněného, které až na výjimky nebylo za předchozí právní úpravy vzhledem k dobové konstantní rozhodovací praxi Nejvyššího soudu ČR možné.

Vlastnické právo k nemovitým věcem je věcným právem, které působí erga omnes. Absolutní charakter vlastnického práva však není neomezený. Nepůsobí vůči osobám, které do vlastnického práva vlastníka zasahují oprávněně. Oprávněnost takového omezování vlastnického práva je dána buď zákonem (např. zákaz provádět úpravy pozemku, pokud by sousední pozemek ztratil oporu) anebo z dobrovolného omezení vlastníka na základě smluvního ujednání s třetí stranou (a to buď s obligačními účinky nebo – v případě věcných práv k věci cizí – s věcněprávními účinky). Vzhledem k tomu, že jsou věcná práva k věci cizí zřízená k tíži nemovité věci ve smyslu občanského zákoníku rovněž nemovitou věcí, věnuje se autor v rámci práce detailně právu stavby, služebnostem, reálným břemenům a předkupnímu právu k nemovitostem, zřízenému jako právo věcné. Pokud někdo omezuje vlastnické právo druhého subjektu nad rámec povolený zákonem, náleží vlastníkově příslušné nemovité věci ochrana. Některé prostředky ochrany vlastnického práva k nemovitostem jsou specifické a jsou v práci rozebrány.

Jelikož je vlastnické právo k převážné většině nemovitostí evidováno v katastru nemovitostí a nový občanský zákoník přinesl, pokud jde o fungování katastru, řadu zcela zásadních změn (příkladmo lze uvést uplatňování zásady plné materiální publicity na úplatné převody), rozebírá autor v závěrečné kapitole práce katastr nemovitostí a základní zásady, které jsou s fungováním katastru nemovitostí spojeny.

SUMMARY

Immovables are all around us. Every legal subject is in contact with real estate on a day-to-day basis. This happens in various situations and for various reasons. An ownership right is one of the most important reasons. Because immovables are valuable things, which have a significant impact on the lives of us all, special attention is paid to them within valid legal regulations.

Czech legal regulations that relate to real estate and real estate ownership rights were significantly changed as of 1 January 2014 in connection with the coming into effect of the new Civil Code (Act no. 89/2012 Coll., the Civil Code). The Civil Code brought with it many problematic questions. Unfortunately, legal practice does not know how to deal with these questions due to, among other things, missing court decisions. The author identifies these problematic questions in particular chapters of the thesis and provides legally relevant answers using both logical arguments and an historical comparative method.

At the beginning of the thesis, the author specifies the understanding of the legal term immovable within the frame of the Civil Code. He gives a detailed description of particular immovables, i.e. plots of land, underground structures with separate intended purposes, rights *in rem* relating to plots of land and structures, rights which are declared as immovables by the statute, things that do not form a component part of a plot of land and cannot be moved from place to place without violating the substance of the thing, and structures declared by statute to be separate immovables. The author furthermore specifies the situations when the structure should be considered to be an independent thing from a legal perspective, i.e. as an exception to the principle *superficies solo cedit*. Furthermore, component parts of immovables and accessories to immovables are analysed.

After the first chapter describing immovables, ownership rights are dealt with. The thesis stipulates why the definition of an ownership right is problematic. The author substantiates his conclusion with historical attempts at defining an ownership right. Furthermore, the thesis specifies ownership rights through their characteristics, i.e. independence, unity, entirety, elasticity, persistence and exclusivity. To encompass this

complex view, the author analyses the historical development of the legal regulation of ownership rights and he starts with Roman law, which forms the inspiration for law makers to date. He then continues with the analysis of ownership rights included in the civil codes valid in Czech territory from the coming into effect of the General Civil Code (ABGB) up until 31 December 2013.

An important part of the thesis consists of the description of ownership rights of immovables under current legal regulations and an analysis of related issues. Within the international context, an ownership right (which is the basic human freedom to own property) is contained in the European Convention on Human Rights, the International Covenant on Civil and Political Rights and the Charter of Fundamental Rights of European Union. Within the same context, ownership rights are contained in section 11 of the Charter of Fundamental Rights and Freedoms (2/1993 Coll.). The above international agreements and the relevant provisions of the Charter of Fundamental Rights and freedoms are analysed from the perspective of their significance to the enactment of ownership rights (forming the basic human freedom) and their protection in Czech law. Consequently, the enactment of ownership rights in the Civil Code is analysed. The author calls attention to the fact that the legal terms of ownership rights and ownership have different meanings within the Civil Code. Ownership is understood to be the object of an ownership right. On the other hand, an ownership right is understood to be the entitlement of the owner that relates to the object of the ownership right. Furthermore, the author focuses on the specific principles and rules which are connected with real estate ownership rights (the consensual principle, registration principle, Real Estate Register material publicity principle, *superficies solo cedit* principle etc.).

Real estate ownership rights can only be acquired through specific legal ways contained in statutes; this thesis deals with these ways. It analyses the acquisition of real estate on the basis of an agreement, as a result of prescription (both regular and irregular), by the abandonment by its owner (in such a case, the Czech Republic acquires the ownership rights to the respective abandoned immovables), accession (both natural accession, e.g. alluvium, tear-off, newly formed island, as well as artificial accession, e.g. the construction of a new building), the lawful construction of a building on a plot of land owned by a third party, succession, and, furthermore, on the basis of a statute or a resolution of a public authority. As the thesis deals with the origination of an ownership

right, it must also deal with the ways of the extinction of an ownership right. Because the origination and extinction of ownership rights are complementary (i.e. a reason for the extinction of an ownership right of the actual owner of the relevant immovable is also the reason for the origination of an ownership right for a new subject, except for the absolute extinction of an ownership right), the author only analyses the difference between the absolute and relative extinction of an ownership right in the chapter that describes the extinction of real estate ownership rights.

There are specific problematic questions that relate to real estate ownership rights. The author deals with such problematic questions in a separate chapter of the thesis. He focuses on the duplicate real estate ownership rights contained in the Real Estate Register, the possibilities of the same owner transferring an ownership right to the same immovable to different acquirers and the chances of acquiring a real estate ownership right from an unauthorised person (which was, except for certain exclusions, impossible before the Civil Code became effective due to the consistent decisions of the Supreme Court of the Czech Republic).

A real estate ownership right is a right *in rem* which has an *erga omnes* effect. However, the absolute character of an ownership right is not unlimited. It does not touch persons that lawfully interfere with the ownership rights of a third person. The justification for such interference with ownership rights may arise from statutes (e.g. a prohibition on the performance of the modification of a plot of land if a neighbouring plot of land loses support) or from the voluntary restriction of an owner on the basis of an agreement with a third party (either on the basis of an obligation relationship or with an *in rem* effect in relation to *iura in re aliena*). Because *iura in re aliena* that relate to immovables are also immovables under the Civil Code, the author deals in detail with the common right to build, servitudes, real burdens and pre-emptive rights established *in rem*. If somebody interferes with somebody else's ownership right beyond the limits stated by the law, the owner of the respective immovable has the right to protect himself. Certain means that relate to the protection of real estate ownership rights are specific; therefore, they are analysed in the thesis in detail.

Because ownership rights to the majority of immovables are registered in the Real Estate Register and the new Civil Code brought significant changes with respect to the

operation of the Real Estate Register (e.g. the principle of full material publicity with respect to transfers of real estate ownership rights for consideration), the author analyses the Real Estate Register and the basic principles connected with its operation in the last chapter of the thesis.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Monografie

1. BARTOŠEK, Milan. *Encyklopedie římského práva*. 1. vyd. Praha: Panorama, 1981. 507 s.
2. BAUDYŠ, Petr. *Katastr nemovitostí*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2010. 291 s. ISBN 978-80-7400-304-2.
3. BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2014. 424 s. ISBN 978-80-7400-525-1.
4. BÍLÝ, Jiří. *Právní dějiny na území České republiky*. Praha: Linde Praha, a.s., 2003. 474 s. ISBN 8072014293.
5. BRADÁČ, Albert; FIALA, Josef; HÁBA, Jaroslav a kol. *Věcná břemena od A do Z*. 4. akt. vyd. Praha: Linde, 2009. 364 s. ISBN 978-80-7201-761-4.
6. ČÍŽEK, František. *Filosofie, metodologie, věda*. Praha: Svoboda, 1969. 493 s.
7. DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA Jiří, ZUKLÍNOVÁ Michaela a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část*. 2. akt. a dopl. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2016. 436 s. ISBN 978-80-7552-187-3.
8. DVOŘÁK, Jan; ŠVESTKA Jiří a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2015. 228 s. ISBN 978-80-7478-935-9.
9. ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vyd. Ostrava: Sagit, 2012. 1119 s. ISBN 978-80-7208-922-2.
10. ELIÁŠ, Karel a kol. *Občanský zákoník: velký akademický komentář. 1. díl*. Praha: Linde, 2008. 1391 str. ISBN 978-80-7201-687-7.
11. FENYVES, Attila; KERSCHNER, Ferdinand; VONKILCH, Andreas. *Klang Kommentar. §§ 285 – 352*. 3. vyd. Verlag Österreich, 2011. 588 s. ISBN 978-3-7046-7231-5.
12. FIALA, Josef a kol. *Občanské právo hmotné*. 3. vyd. Brno: Doplněk 2002. 436 s. ISBN 80-7239-111-9.
13. HENDRYCH, Dušan; FIALA Josef a kol. *Právníký slovník*. 3. podstatně rozš. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009. Beckovy odborné slovníky. 1481 s. ISBN 978-80-7400-059-1.
14. HERMANN, Dilcher a kol. *Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Buch 1. Allgemeiner Teil, §§ 21 – 103*. Berlin: Sellier, 1995. 695 s. ISBN 3-8059-0847-2.

15. HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2014. 2072 s. ISBN 978-80-7400-287-8.
16. HURDÍK, Jan a kol. *Občanské právo hmotné: obecná část, absolutní majetková práva*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013. 308 s. ISBN 978-80-7380-377-3.
17. IGNATOWICZ, Jerzy; STEFANIUK, Krzysztof. *Prawo rzeczowe*. 2. vyd. Warszawa: Lexis Nexis, 2006. 392 s. ISBN 978-83-7806-182-3.
18. KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013. 368 s. ISBN 978-80-7400-461-2.
19. KINCL, Jaromír. *Gaius: Učebnice práva ve čtyřech knihách*. 1. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2007. 326 str. ISBN 978-80-7380-054-3.
20. KINCL, Jaromír; URFUS, Valentin; SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo*. 2. dopl. a přeprac. vyd., v nakl. C. H. Beck vyd. 1. Praha: C. H. Beck, 1995. 386 s. ISBN 80-7179-031-1.
21. KINDL, Milan; ROZEHNAL Aleš. *Nový občanský zákoník: Úskalí věcných práv*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015. 255 s. ISBN 978-80-7380-517-3.
22. KNAPP, Viktor. *Vlastnictví v lidové demokracii : právní úprava vlastnictví v Československé republice*. Praha: Orbis, 1952. 510 s.
23. KNAPP, Viktor; KNAPPOVÁ, Marta; ŠVESTKA Jiří a kol. *Občanské právo hmotné*. 3. aktualiz. a dopl. vyd. Praha: ASPI publishing, 2002. 471 s. ISBN 80-86395-28-6.
24. KNAPP, Viktor; LUBY, Štefan. *Československé občanské právo. Svazek I*. 2. vyd. Praha: Orbis, 1974, 587 s.
25. *Kodeks cywilny: Civil Code*. Warszawa: C. H. Beck, 2012. ISBN 978-83-255-4348-8.
26. KORBAŘ, Tomáš; STRÁNSKÝ, Antonín a kol. *Technický naučný slovník. II. díl. G-L*. 1. vyd. Praha: Státní nakladatelství technické literatury, 1962. 653 s.
27. KRÁLÍK, Michal. *Věcná práva podle starého a nového občanského zákoníku. Uplatňování nároků a rozhodování o nich (procesní a hmotněprávní souvislosti)*. 2. podst. dopl. a roz. vyd. Praha: Leges, 2014. 528 s. ISBN 978-80-87576-96-0.
28. KRČMÁŘ, Jan; SPÁČIL, Jiří (ed.). *Právo občanské. II. díl. Práva věcná*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, 403 s. ISBN 978-80-7478-411-8.
29. KUKLÍK, Jan. *Vývoj československého práva 1945-1989*. Praha: Linde, 2009. 727 s. ISBN 978-80-7201-741-6.

30. LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1 – 654). Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2014. 2400 s. ISBN 978-80-7400-529-9.
31. MALÝ, Karel. *Dějiny českého a československého práva do roku 1945*. 4. přeprac. vyd. Praha: Leges, 2010. 640 s. ISBN 978-80-87212-39-4.
32. MELZER, Filip; TÉGL, Petr a kol. *Občanský zákoník - velký komentář. Svazek III, § 419-654*. 1. vyd. Praha: Leges, 2014. 1264 s. ISBN 978-80-7502-003-1.
33. NOVOTNÝ, Petr; KEDROŇOVÁ Kristina; ŠTROSOVÁ Ilona a kol. *Nový občanský zákoník. Vlastnictví a věcná práva*. 1. vyd. Praha: Grada, 2014. 168 s. ISBN 978-80-247-5166-5.
34. PAVLÍČEK, Václav. *Ústava a ústavní řád České republiky: komentář*. 2. dopl. a podstatně rozš. vyd. Praha: Linde, 1999. 975 s. ISBN 80-7201-170-7.
35. PETR, Bohuslav. *Nabývání vlastnictví originárním způsobem*. Vyd. 1. Praha: C. H. Beck, 2011. 183 s. ISBN 978-80-7400-332-5
36. PETR, Bohuslav. *Vydržení v českém právu*. 2. dopl. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006. 256 s. ISBN 80-7179-546-1.
37. RANDA, Antonín, SPÁČIL, Jiří (ed.). *Držba dle rakouského práva v pořádku systematickém*. Praha: ASPI, 2008. 188 s. ISBN 978-80-7357-389-8.
38. RANDA, Antonín, SPÁČIL, Jiří (ed.). *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*. Praha: ASPI, 2008. 340 s. ISBN 978-80-7357-389-8.
39. REBRO, Karol; BLAHO Peter. *Rímske právo*. 3., dopl. vyd. Bratislava: Iura Edition, 2003. 497 s. ISBN 80-89047-53-X.
40. RUDNICKI, Stanislaw. *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz*. 6. vyd. Varšava, 2011. 616 s. ISBN 978-83-7620-302-7.
41. ROUČEK, František; SEDLÁČEK, Jaromír. *Komentář k Československému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl II. Praha, 1935.
42. ROUČEK, František; SEDLÁČEK, Jaromír. *Komentář k Československému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl VI. Praha, 1937
43. RUMMEL, Peter a kol. *Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch. I. Band. §§ 1 bis 1174 ABGB*. Vídeň: Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, 1990. 2439 s. ISBN 3-214-00416-8.
44. SEDLÁČEK, Jaromír; SPÁČIL, Jiří (ed.). *Vlastnické právo*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2012. 426 s. ISBN 978-80-7357-758-2.

45. SOERGEL, Hans Theodor a kol. *Bürgerliches Gesetzbuch: mit Einführungsgesetz u. Nebengesetzen; Kohlhammer – Kommentar. Bd. 6. Sachenrecht (§§ 854 – 1296)*. 12. vyd. Stuttgart: Kohlhammer, 1990. 1814 s. ISBN 3-17-009691-5.
46. SPÁČIL, Jiří. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*. 2., dopl. vyd. Praha: C. H. Beck, 2005. 265 s. ISBN 80-7179-385-X.
47. SPÁČIL, Jiří a Michal SPÁČIL. *Přehled judikatury ve věcech občanskoprávních vztahů k pozemkům*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011. 764 s. ISBN 978-80-7357-688-2.
48. SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013, 1276 s. ISBN 978-80-7400-499-5.
49. ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK Jan; FIALA Jiří a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I*. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2014. 1736 s. ISBN 978-80-7478-547-8.
50. ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK Jan; FIALA Jiří a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III (§ 976 až 1474)*. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2014. 1328 s. ISBN 978-80-7478-547-4.
51. Švestka, Jiří; Spáčil, Jiří; Hulmák, Milan a kol. *Občanský zákoník I. § 1 – 459. Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2008. 1236 s. ISBN 978-80-7400-004-1.
52. SVOBODA, Emil. *Právo občanské: Část zvláštní. Právo knihovní*. 2. vyd. Praha: Československý kompas, 1947. 92 s.
53. TILSCH, Emanuel; SPÁČIL, Jiří (ed.). *Občanské právo: část všeobecná*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2012. 232 s. ISBN 978-80-7357-897-8.
54. VRCHA, Pavel. *Nabytí nemovitosti (zapsané v katastru nemovitostí) od nevlastníka*. 1 vyd. Praha: Leges, 2015, 208 s. ISBN 978-80-87576-91-5.
55. ZÍMA, Petr. *Právo stavby*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2015. 245 s. ISBN 978-80-7400-566-4.
56. ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Věcná práva v kostce*. Praha: Linde, 2014. 232 s. ISBN 978-80-7201-946-5.

Sborníky

1. DVOŘÁK, Jan. *Vývoj občanského práva*. In: *Vývoj práva v Československu v letech 1945-1989 : Sborník příspěvků* / Praha : Karolinum, 2004. 914 s. ISBN 80-246-0863-4.

Články

1. ACHOUR, Gabriel a Michal PELIKÁN. Právo stavby podle nového občanského zákoníku. *Bulletin advokacie*. Praha: Česká advokátní komora v Praze, 2014, (12), str. 37. ISSN 1210-6348.
2. BAREŠOVÁ, Eva. Katastr nemovitostí a nový občanský zákoník. *Komorní listy*. Praha: Exekutorská komora ČR, 2012, 4(2), str. 10. ISSN 1805-1081.
3. BAREŠOVÁ, Eva. Vlastnické právo v katastru nemovitostí. *Rekodifikace & praxe*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, 2(10), str. 2. ISSN 1805-6822.
4. BAUDYŠ, Petr. Nemovitost, kodifikace občanského práva a intabulační princip. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, 1997, 5(3), str. 127. ISSN 1210-6410.
5. BAUDYŠ, Petr. Duplicitní zápis vlastnictví aneb vyvolávání sporů. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, 2007, 15(4), str. 143. ISSN 1210-6410.
6. BAUDYŠ, Petr. K návrhu zřizovat vlastnické právo k nemovitosti účinností smlouvy. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, 2007, 15(24), str. 143. ISSN 1210-6410.
7. BÍLKOVÁ, Jana. K podzemní stavbě jako samostatné věci v právním smyslu. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, 2011, 19(12), str. 443. ISSN 1210-6410.
8. BOROVIČKA, Petr; ŠUSTROVÁ Daniela. Vlastnická služebnost a katastr nemovitostí. *Bulletin advokacie*. Praha: Česká advokátní komora v Praze, 2014, (10), str. 23. ISSN 1210-6348.
9. DOBROVOLNÁ, Eva. Nabytí vlastnického práva od neoprávněného ve srovnání s rakouským právem. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, 2013, 21(10), str. 348. ISSN 1210-6410.
10. ELIÁŠ, Karel. Aniž křičte, že Vám stavbu bořím. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, 2006, 14(8), str. 292. ISSN 1210-6410.
11. ELIÁŠ, Karel. Vlastnické právo. Paradigmata českého pojetí pod zkušebním kamenem kontinentální právní kultury. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, 2005, 13(22), str. 807. ISSN 1210-6410.
12. ELIÁŠ, Karel. Právo stavby. *Obchodněprávní revue*. Praha: C. H. Beck, 2012, 4(10), str. 273. ISSN 1803-6554.
13. ELIÁŠ, Karel. Součást věci a příslušenství věci. *Ad Notam*. Praha: C. H. Beck, 2007, 13(4), str. 103. ISSN 1211-0558.
14. FIALA, Petr; Mayer, Jindřich. Přejícná ustanovení nového občanského zákoníku k zásadě superficies solo cedit. *Ad Notam*, Praha: C. H. Beck, 2012, 18(6), str. 3. ISSN 1211-0558.

15. FILIP, Jan. *Aktuální problémy ústavní regulace vlastnictví. Úvod a náměty do diskuse.* In Sborník z konference Dny práva 2008. Days of Law 2008. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2008, str. 1824 - 1828. ISBN 978-80-210-4733-4.
16. HINK, Michal. Nový občanský zákoník a zásada materiální publicity. *Hospodářské noviny*. Praha: Economica, 2013, 29. 11. 2013, str. 27. ISSN 1213-7693.
17. HOLZNER, Christian. Umdenken beim Gutgläubenserwerb? *Österreichische Juristenzeitung*, 1997, č. 13, s. 499 an. ISSN 0029-9251.
18. HORÁK, Ondřej. Sdílí příslušenství osud věci hlavní?: Ke změnám v souvislosti s novým občanským zákoníkem. *Právní rozhledy*. Praha, 2014, 22(6), str. 191. ISSN 1210-6410.
19. KINDL, Milan. Peripetie nabývání vlastnictví (od nevlastníků). *Právní rozhledy*. C. H. Beck, 1998, 6(5), str. 236. ISSN 1210-6410.
20. KOCOUREK, Tomáš. Omezení vlastnického práva z důvodu ochrany životního prostředí. *Právní rozhledy*. C. H. Beck, 2010, 18(6), str. 195. ISSN 1210-6410.
21. KRÁLÍK, Michal. Stavby na cizím pozemku v judikatuře Nejvyššího soudu České republiky. *Soudní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, 2011, 17(10), str. 357. ISSN 1211-4405.
22. MÁCHA, Aleš. Opuštění nemovitosti - ano či ne? *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, 2016, 24(2), str. 52. ISSN 1210-6410.
23. MÁCHA, Aleš. Veřejné užívání jako omezení vlastnického práva. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, 2015, 23(10), str. 363. ISSN 1210-6410.
24. MELZER, Filip. Vliv odstoupení od smlouvy na nabytí vlastnického práva. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, 2006, 14(14), str. 512. ISSN 1210-6410.
25. MIKEŠ, Jiří; ŠVESTKA, Jiří. Význam odstoupení od smlouvy o převodu nemovitostí pro vlastnictví třetí osoby. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, 2007, 15(9), str. 317. ISSN 1210-6410.
26. PĚCHA, František. K rozdělení věcných břemen na služebnosti a reálná břemena. *Právní rozhledy*. Praha, 2009, 17(9), str. 128. ISSN 1210-6410.
27. PEŠL, Ivan. K takzvanému "duplicitnímu zápisu vlastnictví" do katastru nemovitostí. *Právní rozhledy*. Praha, 1998, 6(3), str. 128. ISSN 1210-6410.
28. SPÁČIL, Jiří. Ještě jednou k žalobě na určení průběhu hranice mezi pozemky. *Ad Notam*, Praha: C. H. Beck, 2002, 8(1), str. 17. ISSN 1211-0558.
29. SPÁČIL, Jiří. Osobní vlastnictví, restituce a judikatura. *Soudní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, 1998, 4(3), str. 53. ISSN 1211-4405.

30. SPÁČIL, Jiří. Poznámky k vlastnictví prostoru nad pozemkem a pod ním. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, 2012, 20(7), str. 246. ISSN 1210-6410.
31. SPÁČIL, Jiří. Současné problémy vlastnického práva. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, 2006, 14(1), str. 65. ISSN 1210-6410.
32. SPÁČIL, Jiří. Sousedské právo (dokončení). *Ad Notam*, Praha: C. H. Beck, 2002, 8(1), str. 1. ISSN 1211-0558
33. SPÁČIL, Jiří. Sporné otázky institutu „příslušenství věci“. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, 2010, 18(2), str. 39. ISSN 1210-6410.
34. SPÁČIL, Jiří. Stavby a obdobné objekty v judikatuře Nejvyššího soudu. *Soudní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, 2005, 11(8), str. 281. ISSN 1211-4405
35. SPÁČIL, Jiří. Stavby na cizím pozemku. *Soudní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, 2004, 10(4), str. 125. ISSN 1211-4405.
36. SPÁČIL, Jiří. Vlastnické žaloby v novém občanském zákoníku. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, 2014, 22(20), str. 687. ISSN 1210-6410.
37. SPÁČIL, Jiří. Vydržení v NOZ. *Rekodifikace & praxe*. Praha: Wolters Kluwer, 2013, 1(3), str. 2. ISSN 1805-6822.
38. SPÁČIL, Jiří. Žaloba na určení hranice mezi pozemky. *Rekodifikace & praxe*. Praha: Wolters Kluwer, 2013, 1(11), str. 11. ISSN 1805-6822.
39. SPÁČIL, Ondřej. Nabývání od neoprávněného. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, 2014, 22(3), str. 38. ISSN 1210-6410.
40. SVOBODA, Karel. Žaloby na ochranu vlastnického práva podle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, 2013, 21(4), str. 144. ISSN 1210-6410.
41. TÉGL, Petr. Některé teoretické problémy nabývání od neoprávněného. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, 2009, 17(10), str. 343. ISSN 1210-6410.
42. TÉGL, Petr. Úplatnost nabytí věcného práva jako podmínka fungování materiální publicity veřejných seznamů v novém občanském zákoníku. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, 2013, 21(1), str. 28. ISSN 1210-6410.
43. TÉGL, Petr. Veřejné seznamy a ochrana dobré víry.: Stručný pohled na českou a polskou právní úpravu a jejich srovnání. *Ad Notam*. Praha: C. H. Beck, 2007, 13(5), str. 142. ISSN 1211-0558.
44. TÉGL, Petr; MELZER, Filip. Superedifikáty a nový občanský zákoník. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, 2014, 22(4), str. 132. ISSN 1210-6410.
45. VANĚK, Jakub. Nabytí vlastnického práva od neoprávněného podle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. Praha, 2014, 22(2), str. 44. ISSN 1210-6410.

46. VÁVRA, David. Určení hranice mezi pozemky v novém občanském zákoníku. *Právní rozhledy*. Praha, 2013, 21(17), str. 600. ISSN 1210-6410.
47. VRZALOVÁ, Lenka. Poznámky spornosti. *Rekodifikace & praxe*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, 2(10), str. 10. ISSN 1805-6822.
48. ZÍMA, Petr. Několik mýtů o právu stavby. *Právní rozhledy*. Praha, 2015, 23(19), str. 679. ISSN 1210-6410.

Příspěvky na webu

1. ELIÁŠ, Karel. Opuštění nemovitosti: vlastníci se bát nemusejí. In: *Česká advokátní komora* [online]. 2012 [cit. 2016-04-27]. Dostupné z: <<http://www.cak.cz/scripts/detail.php?id=10474>>.
2. GÜRLICH, Richard. Nabytí vlastnického práva od neoprávněného. In: *Beck online* [online]. C. H. Beck, 2014 [cit. 2016-05-02]. Dostupné z: <<https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nrptembrgrpw44s7gyya>>.
3. CHALUPA, Luboš. K zániku vlastnictví nemovitosti opuštěním a vzdáním se vlastnického práva. In: AK Chalupa [online]. [cit. 2016-05-08]. Dostupné z: <<http://www.akchalupa.cz/http://www.akchalupa.cz/k-zaniku-vlastnictvi-nemovitosti-opustenim-a-vzdanim-se-vlastnickeho-prava>>.
4. JELÍNKOVÁ, Tereza; LIBOCHOWITZOVÁ, Dana. Vydržení vlastnického práva dle nového občanského zákoníku. In: *Epravo.cz* [online]. 2013 [cit. 2016-04-27]. Dostupné z: <<http://www.epravo.cz/top/prakticke-rady/vydrzeni-vlastnickeho-prava-dle-noveho-obcanskeho-zakoniku-91637.html>>.
5. MLÍKOVSKÝ, Pavel. Budoucí zástavní právo. In: *Epravo.cz* [online]. 2015 [cit. 2016-05-05]. Dostupné z: <<http://www.epravo.cz/top/clanky/budouci-zastavni-pravo-96887.html>>.
6. TÉGL, Petr. Některé aktuální výkladové problémy úpravy nemovitých věcí v NOZ – I. In: *Právní prostor* [online]. 2015 [cit. 2016-04-16]. Dostupné z: <<http://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/nektre-aktualni-vykladove-problemy-upravy-nemovitych-veci-v-noz-i>>.
7. TÉGL, Petr. Některé aktuální výkladové problémy úpravy nemovitých věcí v NOZ – II. In: *Právní prostor* [online]. 2015 [cit. 2016-04-16]. Dostupné z: <<http://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/nektre-aktualni-vykladove-problemy-upravy-nemovitych-veci-v-noz-i>>.
8. TYCHTLOVÁ, Michaela; KRUŠINOVÁ, Pavlína. Katastr nemovitostí a rekodifikace soukromého práva. In: *Beck online* [online]. Praha: C. H. Beck, 2013 [cit. 2016-05-01]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nrptembrgnpxe3s7gnpxg5dsl42a&groupIndex=6&rowIndex=0&relationType=reference&referenceType=passive&referenceName=zakladnipredpis_c&originalDocumentId=onrf6mrqgez6obzfzygmojyggqwt&showLowerSectionsRelations=false&activeFacets=36340&sortType=rank-rp&firstPage=0¤tPage=0#>>.

9. ÚLIČNÝ, Daniel; CIGÁNKOVÁ Eva. Duplicitní zápis vlastnictví k nemovitosti. In: *Epravo* [online]. 2008 [cit. 2016-04-29]. Dostupné z: <<http://www.epravo.cz/top/clanky/duplicitni-zapis-vlastnictvi-k-nemovitosti-54082.html>>.
10. ZUKLÍNOVÁ, Michaela. Zdánlivé právní jednání. In: *Právní prostor* [online]. [cit. 2016-05-10]. Dostupné z: <<http://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/zdanlive-pravni-jednani>>.
11. Stručná historie pozemkových evidencí. In: Státní správa zeměměřičství a katastru [online]. [cit. 2016-04-22]. Dostupné z: <<http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>>.
12. Výkladové stanovisko č. 13 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 14. ledna 2014: ke vztahu zvláštního právního předpisu a vymezení samostatné nemovité věci podle věty druhé ustanovení § 498 odst. 1 [online]. 2014 [cit. 2016-04-16]. Dostupné z: <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Stanovisko-13.pdf>>.